



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

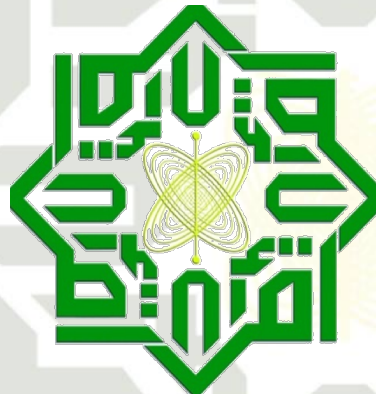
**KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI  
DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016**

**PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

(Studi di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis,  
Kabupaten Siak)

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**



**UIN SUSKA RIAU**

**Oleh :**

**UTARI NELVIANDI**

**NIM. 11622201066**

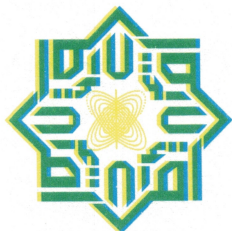
**PROGRAM S1**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU**

**2019 M / 1440 H**



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون  
FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016 PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI DI PERUMAHAN KARYA WISATA, DESA KANDIS, KECAMATAN KANDIS, KABUPATEN SIAK)

Nama Panulis : UTARI NELVIANDI  
NIM : 11622201066  
Program Studi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal : Senin / 27 April 2020  
Waktu : 08.00 Wib

Dan telah melakukan perbaikan sesuai dengan Catatan dari Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau



Pekanbaru,  
Tim Penguji

2020

1. Dr. Heri Sunandar, MCL  
(Ketua sekaligus Anggota Penguji)
2. Dra. Nurlaili, M.Si  
(Sekretaris sekaligus Anggota Penguji)
3. Dr. Syahpawi, M.Sh  
(Anggota Penguji)
4. H. Rahman Alwi, M.Ag  
(Anggota Penguji)



Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Drs.H. Hajar, M.Ag.  
NIP. 19580712 198601 1 005



## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul **“Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak)”**, yang ditulis oleh:

Nama : Utari Nelviandi

NIM : 11622201066

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 25 Maret 2020

Pembimbing Skripsi,



**Dr. H. Johari, M.Ag**  
**NIP. 19640320 199102 1 001**

## **SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : UTARI NELVIANDI  
Tempat/Tgl Lahir : PEKANBARU, 05 November 1997  
Nim : 11622201066  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)  
Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM

Menyatakan dengan sesungguhnya Laporan Akhir saya ini adalah asli hasil karya atau penelitian penyusunan sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Pekanbaru, 05 Mei 2020

Yang menyatakan,



**UTARI NELVIANDI**  
**NIM. 11622201066**



## ABSTRAK

**Utari Nelviandi (2020) : Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak)**

Penelitian ini di latar belakang oleh adanya Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak. Adapun yang menjadi latar belakang dalam kepemilikan rumah bersubsidi ini ialah banyaknya terjadi kecurangan dan manipulasi data yang dilakukan oleh pihak Developer dan Nasabah yang melanggar aturan dari PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 dan Bank BTN, hal inilah yang mengakibatkan tidak tepat sasaran dalam mendapatkan KPR Subsidi, yang semestinya Kepemilikan rumah subsidi dimiliki oleh Masyarakat Bepenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan program yang dicanangkan oleh Pemerintah yakni untuk mensejahterakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tapi malahan sebaliknya banyak mereka yang mampu dari segi finansial yang mendapatkan KPR Subsidi. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa saja syarat dan prosedur kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016, kemudian bagaimana penggunaan kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 dan bagaimana kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui syarat dan prosedur kepemilikan rumah bersubsidi, untuk mengetahui bagaimana penggunaan kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 dan untuk mengetahui kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis. Populasi dari penelitian ini berjumlah 54 nasabah. Sampel untuk sementara dalam penelitian ini sebanyak 12 orang yaitu 2 orang dari Developer dan 10 Nasabah di Perumahan Karya Wisata di Desa Kandis. Karena keterbatasan dalam penelitian ini maka peneliti mengambil sampel dengan menggunakan metode *Acidental Sampling*. Sumber data primer penelitian ini diperoleh langsung di lapangan dengan menggunakan teknik triangulasi dengan melampirkan beberapa dokumentasi. Selain itu, dilengkapi dengan data sekunder yang diperoleh dari literatur dan beberapa buku serta bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan metode analisa yang digunakan adalah metode Analisis Kualitatif, yaitu setelah semua data terkumpul, maka diklarifikasi dalam pemaparan dan penjelasan.

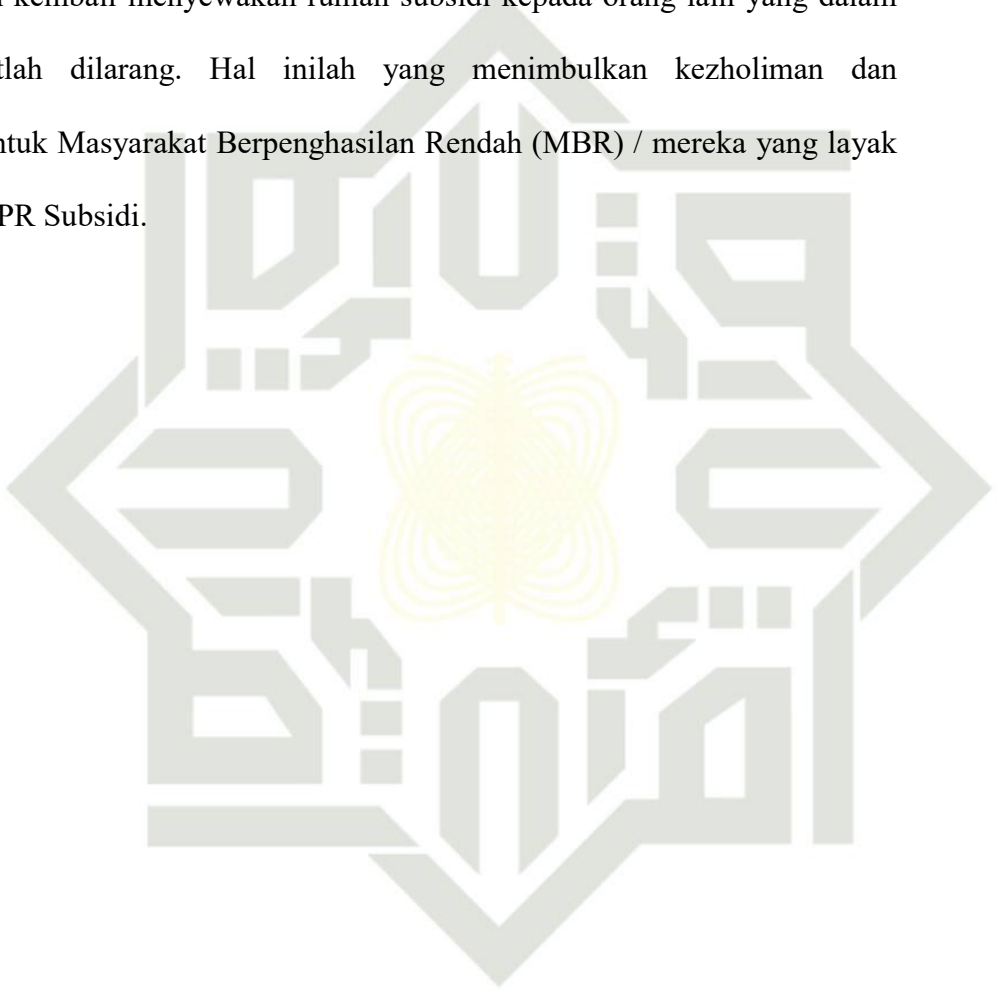
Berdasarkan analisis data dari Perspektif Fiqh Muamalah, maka diperoleh kesimpulan bahwa kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

rumah dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak masih banyak terjadi kecurangan dan terdapatnya *gharar* baik dari segi persyaratan maupun proseduralnya dan terjadinya dua akad dalam satu transaksi dalam hal penggunaan kepemilikannya dimana nasabah kembali menyewakan rumah subsidi kepada orang lain yang dalam hal ini sangatlah dilarang. Hal inilah yang menimbulkan kezholiman dan ketegangan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) / mereka yang layak mendapatkan KPR Subsidi.



UIN SUSKA RIAU



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian untuk tugas akhir ini dengan lancar. Shalawat dan salam atas junjungan alam Nabi Muhammad SAW. Skripsi ini berjudul **“Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah (Studi di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak)”** merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis menyampaikan banya terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moral maupun materil, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih yang paling dalam kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Ayah Hamdi. S dan Ibu Nelvia serta abang, dan adek serta keluarga atas curahan cinta dan kasih sayang yang selalu menemani dan memberikan dukungan moril dan materil, kerja keras serta doa yang tak henti-hentinya dipanjatkan untuk ananda, sehingga ananda bisa menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. KH. Akhmad Mujahidin, MA. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

3. Bapak Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta Bapak Dr. Heri Sunandar, M.C1 sebagai Wakil Dekan I, Bapak Dr. Wahidin, M.Ag sebagai Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Maghfirah, MA sebagai Wakil Dekan III, serta jajaran dosen di Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan kemudahan dan ilmu selama perkuliahan.
4. Bapak Drs. Zainal Arifin, M.A sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Dra. Nurlaili, M.Si sebagai Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan seluruh pegawai di Fakultas Syariah dan Hukum.
5. Bapak Dr. H. Johari, M.Ag, sebagai dosen pembimbing skripsi, yang telah memberikan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Mulyatno Sinaga, Sebagai Komisaris dari PT Setia Jaya Berkarya dan Kak Desi Sebagai Admin dari Perumahan Karya Wisata.
7. Pemerintah Kabupaten Siak, khususnya Bapak Camat dan jajaran pegawai di lingkup Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak serta Bapak Kepala Desa dan jajaran pegawai di lingkup Desa Kandis.
8. Pimpinan Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dan jajarannya serta Pimpinan Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum dan jajarannya, yang telah memberikan fasilitas untuk mengadakan studi perpustakaan.
9. Kepada sahabat terbaik saya Dewi Sari yang senantiasa meluangkan waktunya untuk membantu saya kapan saja, memberi saran dan solusi, sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

10 Seluruh teman-teman di Fakultas Syariah dan Hukum, teman-teman seangkatan seperjuangan, dan kerabat, yang tidak bisa disebutkan satu persatu nama serta pihak-pihak yang telah memberikan dukungan materil dan moril bagi penulis.

Akhirnya atas bantuan, dukungan, serta masukan semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini, Penulis ucapakan terimakasih. Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan dengan balasan yang terbaik serta pahala yang berlipat ganda di dunia dan akhirat. *Allahumma aamiin.*

Pekanbaru, 10 Maret 2020

Penulis

UIN SUSKA RIAU



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PERSEMBAHAN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Skripsi ini ku persembahkan khusus kedua orang tua ku  
Ayahanda Hamdi. S dan Ibunda Nelvia yang selalu berjuang dan  
Melantunkan doa-doanya.

Kepada abanganda Edo Rizki Arisandi, Adik-adik ku Fadel Muhammad dan  
Pauti Patricia.

Teruntuk Keluarga besar Senat Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum,  
Keluarga besar Beasiswa Cendekia Baznas dan  
Keluarga besar Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII)  
wadah pergerakan ku.

Berkat Izin Allah dan berkat pertolongan-Nya Skripsi ini dapat diselesaikan

**Dengan segala ketulusan hati**

**Utari Nelviandi**

UIN SUSKA RIAU





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**DAFTAR ISI**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah.....	9
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN</b>	
A. Letak Geografis dan Keadaan Demografis .....	19
B. Sejarah Perumahan.....	26
C. Visi dan Misi Perusahaan.....	29
D. Program Perusahaan.....	29
E. Struktur Organisasi Perusahaan .....	30
<b>BAB III TINJAUAN UMUM</b>	
A. Pengertian Kepemilikan.....	32
B. Dasar Hukum Kepemilikan.....	34
C. Konsep Kepemilikan Menurut Para Ulama .....	37
D. Prinsip-prinsip Kepemilikan .....	39
E. Sebab-sebab Kepemilikan.....	40
F. Macam-macam Kepemilikan .....	45



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

G. Unsur-Unsur Kepemilikan .....	50
H. Implikasi Konsep Kepemilikan dalam Islam Terhadap Pengembangan Ekonomi .....	66
I. Hikmah Kepemilikan dalam Islam.....	69

**BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

A. Syarat-syarat dan Prosedur Kepemilikan Rumah Subsidi .....	71
1. Perumahan Subsidi dan Dasar Hukum.....	71
2. Syarat Kepemilikan Rumah Subsidi .....	77
3. Prosedur Kepemilikan Rumah Subsidi .....	88
B. Penggunaan Kepemilikan Rumah subsidi.....	99
C. Kepemilikan Rumah Bersubsidi Perspektif Fiqh Muamalah .....	108

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	115
B. Saran.....	117

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>118</b>
-----------------------------	------------

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

UIN SUSKA RIAU



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

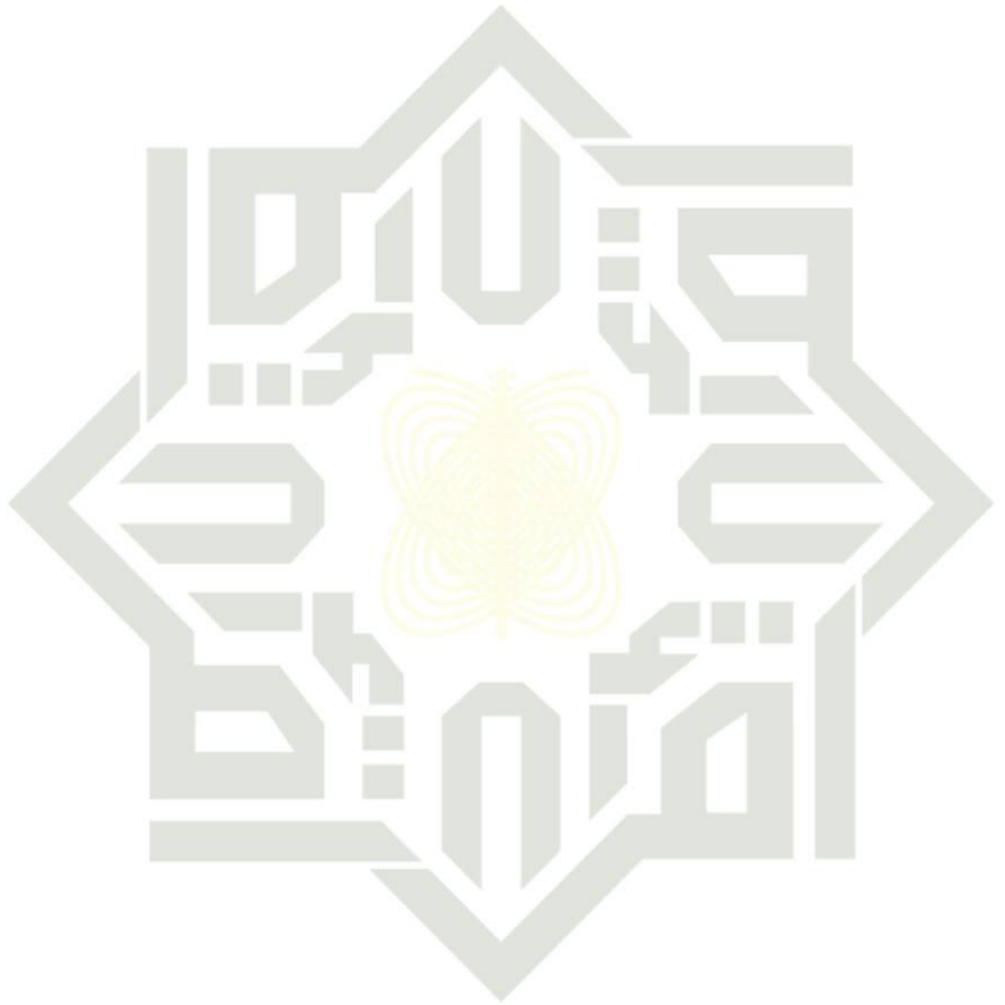
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

**DAFTAR TABEL**

Tabel I Jumlah Penduduk Berdasarkan Desa / Kelurahan Tahun 2012.....	21
Tabel II Data Responden Perumahan Karya Wisata.....	98
Tabel III Perbedaan Aturan Penggunaan KPR Subsidi.....	105



UIN SUSKA RIAU





### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah tempat berteduh setiap manusia dan rumah adalah sesuatu yang diidam-idamkan setiap orang untuk dimiliki, karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer (pokok) yang sangat penting kegunaannya dalam kehidupan sehari-hari disamping kebutuhan sandang (pakaian), dan pangan (makanan). Definisi rumah menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah sebuah bangunan untuk tempat tinggal.<sup>1</sup>

Salah satu kebutuhan manusia akan tempat tinggal sebagai tempat kediaman keluarga dan sebagai pelindung keluarganya dari segala macam yang dapat menyebabkan terancamnya keselamatan, kesehatan dan lain sebagainya. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal, mendorong tiap orang berusaha dan bekerja keras guna memperolehnya, demi keluarga dan diri sendiri.

Sebagaimana Allah Swt berfirman dalam QS. Ath-Thalaq ayat 6, yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُمْ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُمْ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِمْ ؕ

<sup>1</sup> UU RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, (Jakarta : Visimedia, 2007), hlm. 3.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka.” (At-Thalaq (65): 6 )*

Ayat diatas menjelaskan bahwa kewajiban seorang laki-laki sebagai suami untuk dapat memenuhi kebutuhan keluarganya dalam wujud kebutuhan yang sifatnya pokok seperti perumahan. Namun Allah Swt menjelaskan pula, bahwasannya pemenuhan kebutuhan tersebut hendaklah tidak membebani dan diberikan dengan cara *ma’ruf* sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

Pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilakukan dengan dua cara pertama membangun dari awal dengan mempersiapkan lahan yang pas dan lokasi yang strategis untuk membangun perumahan, kemudian baru dilanjutkan dengan proses pembangunan, kedua dengan membeli rumah siap huni. Akan tetapi tidak semua orang mampu dan pada umumnya dipengaruhi oleh pendapatan. Sebagai contoh yaitu dengan memberikan subsidi berupa rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah hal ini diatur dalam PERMENPUPR NO 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri perkerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>2</sup>

Prosedur kepemilikan rumah bersubsidi sama dengan kepemilikan rumah pada umumnya dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan antara lain adalah:

<sup>2</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, (Jakarta : Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017), hlm. 18.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Warga Negara Indonesia
2. Untuk paket KPR subsidi belum memiliki rumah sendiri.
3. Telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal 60 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum serta pada usia 65 tahun kreditnya harusnya sudah dilunasi.
4. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
5. Telah memiliki masa kerjanya minimal 1 tahun dengan dibuktikan adanya SPT (Surat Penghasilan Tahunan).
6. Pemohon telah menjadi penabung atau pemegang rekening giro Bank Tabungan Negara.

Adapun ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk mendapat Kredit Pemilikan Rumah antara lain adalah:

1. Batas penghasilan keluarga  
Batas penghasilan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi yaitu maksimal Rp. 4.000.000 per bulan.
2. Anggaran pembayaran kredit bagi mereka yang berpenghasilan tidak tetap.
3. Pembayaran Uang Muka.
4. Suku bunga dan jangka waktu maksimum pembayaran kredit.

Konsep kepemilikan dalam Islam, kata Milik secara etimologi artinya ia menguasai sesuatu dan bebas melakukan *tasarruf* terhadapnya. Atau milik



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat diartikan yakni penguasaan seseorang terhadap harta dan berkuasa penuh terhadapnya, yakni bebas melakukan *tasarruf* terhadapnya.<sup>3</sup> dan apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara' sehingga orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun digadaikan.<sup>4</sup> Milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan syara'.<sup>5</sup>

Sedangkan menurut terminologi kepemilikan adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung di atasnya selama tidak ada halangan syara'.<sup>6</sup>

Kepemilikan didefinisikan sebagai kekhususan terdapat pemilik suatu barang menurut syariah untuk bertindak secara bebas yang bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syara'.<sup>7</sup>

Sebab-sebab Kepemilikan, menurut ulama ada 4 cara pemilikan harta yang disyariatkan dalam islam, yaitu: melalui penguasaan harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, Melalui transaksi yang ia lakukan dengan seseorang atau suatu lembaga badan hukum, Melalui

<sup>3</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010 ), hlm. 69.

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2002), hlm. 33.

<sup>5</sup> Nasrun Horoen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 31.

<sup>6</sup> Dimayuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 34.

<sup>7</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 57.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

peninggalan seseorang dan Hasil/buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik dari hasil itu datang secara alami.<sup>8</sup>

Tinjauan klasifikasi kepemilikan yang dibahas dalam fiqh muamalah secara garis besar, dilihat dari unsur harta dan manfaat, dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut yaitu

1. Kepemilikan sempurna (*milkul tamman*) adalah suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai.
2. Kepemilikan yang masih belum sempurna (*milkun naqishah*) adalah pemilikan atas salah satu unsur harta benda saja, bisa berupa pemilikan barang atas manfaat, tanpa memiliki bendanya disertai atas pemilikan atas bendanya. Apabila seseorang hanya memiliki salah satu daribenda tersebut, ia memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat saja tanpa memiliki zatnya.<sup>9</sup>

Dalam Islam, hak milik individu dan hak milik orang banyak sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam baik hak milik individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak, yakni hal-hal yang membuat

<sup>8</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 67.

<sup>9</sup> Ismail Nawawi, *Op. Cit.*, hlm.58.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hak milik menjadi tugas masyarakat. Semua ikatan ini pada dasarnya kembali pada pandangan Islam tentang hak milik.

Bagi orang-orang yang mengamati nash-nash di dalam Al-Qur'an akan menemukan dasar-dasar tentang harta dengan segala bentuk dan macamnya bahwa semuanya adalah milik Allah Swt. Sebagaimana disebutkan dalam ayat-ayat berikut ini:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَإِلَيْهِ الْمَصِيرُ

*"Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan antara keduanya. Dan kepada Allah-lah kembali (segala sesuatu)."* (QS. Al-Maidah (5): 18).

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ ۚ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

*"Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu."* (QS. Al-Maidah (5): 120).

لَهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَمَا تَحْتَ الثَّرَىٰ

*"Kepunyaan-Nya-lah semua yang ada di langit, semua yang di bumi, semua yang di antara keduanya dan semua yang di bawah tanah."* (QS. Thaha (20): 6).

Kepemilikan dalam hal ini dicontohkan dalam Kepemilikan rumah bersubsidi yang akhir-akhir ini menjadi aset masa depan bagi setiap manusia. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.<sup>10</sup> Dalam kaidah *fiqh* disebutkan :

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّاعِيَّةِ مَنُوطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

“Tindakan imam terhadap rakyatnya harus dikaitkan dengan kemaslahatan.”

Dalam kaidah di atas menjelaskan tindakan dan kebijaksanaan yang ditempuh oleh pemimpin atau penguasa harus sejalan dengan kepentingan umum bukan untuk golongan atau untuk diri sendiri. Penguasa adalah pengayom dan pengemban kesengsaraan rakyat.<sup>11</sup>

Ada beberapa permasalahan yang banyak didapatkan dari pihak pengelola perumahan bersubsidi, contoh lembaga atau agen marketing yang menjadi sarana penjualan perumahan bersubsidi, yaitu di Perumahan Karya Wisata, Kandis, Siak. Sistem Penjualan di Perumahan Karya Wisata tersebut telah melaksanakan penjualan sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah PERMENPUPR NO 26/PRT/M/2016. Namun untuk kriteria pembelian perumahan bersubsidi kurang memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah.

<sup>10</sup> Eprints Dinus, *Artikel KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, [http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal\\_12358.pdf](http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal_12358.pdf), diunduh Pada tanggal 12 Juni 2019, pukul 20.00 WIB.

<sup>11</sup> Abdul Mudjib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqh*, (Jakarta: Kalam Mulia, 2013), hlm. 61.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hal ini didasarkan beberapa faktor antara lain faktor pendapatan, faktor akses, penjualan, faktor pendukung lainnya yang tidak memenuhi kriteria ketentuan penerima atau pembeli perumahan bersubsidi. Sehingga pelaksanaan kepemilikan rumah bersubsidi di Perumahan Karya Wisata tersebut kurang tepat sasaran bagi penerima pembeli perumahan bersubsidi yang dianggarkan oleh pemerintah untuk rakyat yang sesuai dalam peraturan diatas, terkait masalah diatas terdapat satu masalah lain yang dilakukan oleh pemilik rumah dengan menjual kembali perumahan subsidi tersebut dengan harga yang mahal atau harga pasaran.<sup>12</sup>

Hal ini jelas menguntungkan karena dia mendapatkan rumah tersebut dengan harga yang murah karena telah di subsidi oleh pemerintah dan di jual kembali dengan harga pasaran yang jauh lebih mahal dari harga awal dan mereka yang mendapatkan rumah bersubsidi ini adalah mereka yang mampu dan tidak sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang mesti dipenuhi sesuai peraturan pemerintah.

Maka dari itu, dari uraian diatas timbul beberapa masalah yaitu berhubungan dengan penerima bantuan rumah bersubsidi yang tidak tepat sasaran yang terkait dalam jual beli di atas, dan pengambilan keuntungan dari penjualan rumah subsidi tersebut, kemudian bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap permasalahan tersebut. Oleh sebab itu peneliti

<sup>12</sup> Nanok Sinaga, Pemilik dari Perumahan Karya Wisata di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, Wawancara, Pada tanggal 20 Mei 2019.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengangkat permasalahan ini sebagai objek penelitian dengan judul **“Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah”** dengan Lokasi di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

**B. Batasan Masalah**

Untuk lebih terarah dalam penulisan ini maka penulis mengambil batasan masalah yang di teliti. Penelitian ini difokuskan kepada Syarat, Prosedur, Penggunaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

**C. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah tersebut diatas maka penulis dapatlah merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa Syarat dan Prosedur Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak ?



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Bagaimana Penggunaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 ?
3. Bagaimana Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak ?

#### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

##### a) Tujuan Penelitian

Agar pembahasan yang penulis kaji ini mengarah serta dapat diketahui tujuannya, maka perlu adanya suatu tujuan yang menjadi latar belakang serta motivasi penulis untuk membahas masalah tersebut, adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk Mengetahui Syarat dan Prosedur Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.
- b. Untuk Mengetahui Bagaimana Penggunaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016.
- c. Untuk Mengetahui Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

## b) Manfaat Penelitian

Dalam pembahasan penelitian ini tentunya penulis agar dapat berguna bagi penulis pada khususnya dan bagi masyarakat awam pada umumnya, adapun diantara kegunaan pembahasan ini adalah memiliki beberapa nilai guna sebagai berikut :

## a. Bagi Pembaca

Untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai konsep Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 perspektif Fiqh Muamalah dan menambah serta meningkatkan khasanah ilmu pengetahuan.

## b. Bagi Penulis

Sebagai bahan masukan ilmiah dan untuk menambah wawasan penulis. Serta sebagai penambah pembendaharaan pemikiran, mengenai Penerapan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak dan untuk melengkapi tugas-tugas penulis sebagai syarat untuk mengajukan Skripsi di Fakultas Syariah dan Hukum UIN SUSKA Riau.

## c. Bagi Masyarakat

Diharapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah.

## E. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Penulis menggunakan metodologi dengan pendekatan *Kualitatif*, yang memiliki karakteristik alami (*natural settings*) sebagai sumber data langsung, deskriptif, proses lebih dipentingkan daripada hasil, analisis kualitatif cenderung dilakukan secara analisa induktif dengan makna merupakan hal yang esensial. Oleh karenanya, penulis berusaha memahami konteks sosial ataupun permasalahan yang ditemukan di lapangan secara lebih luas dan mendalam.

### 2. Jenis Penelitian

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini penulis menggunakan jenis penelitian *hukum sosiologis* atau dikenal pula dengan penelitian *hukum sosialis yuridis*. Ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) yang merupakan penelitian kualitatif berdasarkan data yang didapatkan di lapangan.<sup>13</sup>

### 3. Lokasi Penelitian

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, tt), hlm.214.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Penelitian ini dilaksanakan secara langsung di Lokasi Perumahan Karya Wisata. Adapun alasan penulis dalam pemilihan lokasi ini yaitu dikarenakan lokasi ini menjadi tempat utama untuk mendapatkan data informasi dari Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Perumahan Karya Wisata.

**Subjek dan Objek Penelitian**

- a. Sebagai Subjek penelitian ini adalah Pemilik Perumahan Karya Wisata, Developer dan juga para Nasabah.
- d. Sebagai Objek dalam penelitian ini adalah Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

**5. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai karakteristik yang sama.<sup>14</sup> Populasi adalah kelompok subjek yang hendak dikenai generalisasi hasil penelitian. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini adalah Pemilik, Developer dan Pembeli dari Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak. Jumlah Rumah sebanyak 54 unit dan rumah ini telah dimiliki oleh 54 kepala keluarga. Sampel untuk sementara dalam penelitian ini sebanyak 12 orang yaitu 2 orang dari Developer atau penjual dan 10 kepala keluarga di Perumahan Karya Wisata di Desa Kandis.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2012), hlm. 172.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Karena keterbatasan dalam penelitian ini maka peneliti mengambil sampel dengan menggunakan metode *Acidental Sampling*.

6. Sumber Data

Sumber Data adalah subjek dimana data itu diperoleh.<sup>15</sup> Yang dimaksud dengan sumber data penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.<sup>16</sup> Data-data yang digunakan tergantung pada tujuan penelitian. Adapun sumber-sumber data dalam penelitian ini berasal dari lapangan dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang menjadi objek kajian sesuai dengan obyek pembahasan. Data merupakan salah satu unsur yang sangat penting dalam menyusun laporan. Data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Data primer adalah sumber data yang langsung diperoleh dari tangan pertama yang terkait dengan tema penelitian ini.<sup>17</sup> Adapun sumber data primer dalam penelitian ini penelitian langsung didapatkan dari lokasi penelitian yang memberikan langsung informasi ke peneliti yaitu di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.
- b. Data sekunder adalah sumber data yang di peroleh dari serta dari literatur atau di ambil dari beberapa buku serta bahan-bahan hukum

<sup>15</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Sosial*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 128.

<sup>16</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 106.

<sup>17</sup> Tatang M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), cet. ke-3, hlm. 132.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun bahan hukum primer yaitu, Al-Qur'an, hadis, kitab-kitab fiqh dan lain-lain. Bahan hukum sekunder, yaitu buku teks, dokumen-dokumen, analisis data, biografi serta bahan hukum tersier, yaitu kamus, maupun data dari internet (website).

### 7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penyusun adalah teknik pengumpulan data triangulasi, yang merupakan teknik penggabungan dari berbagai teknik pengumpulan data yaitu : Wawancara, dan Dokumentasi.

- a. Wawancara merupakan kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi).<sup>18</sup> metode pengumpulan data dengan proses tanya jawab langsung kepada pemilik, developer dan nasabah dari Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak dengan metode wawancara terstruktur.
- b. Dokumentasi yaitu mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkrip, buku-buku, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan lainnya.<sup>19</sup> Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau objek yang sedang di teliti. Dalam penelitian ini, peneliti

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 86.

<sup>19</sup> Suharsimi Arikunto, *Op. Cit*, hlm. 188.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

akan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan perumahan bersubsidi di Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

#### 8. Teknik Analisis Data

Setelah data dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisa Deskriptif, yaitu setelah semua data berhasil penulis kumpulkan, maka penulis menjelaskan secara rinci dan sistematis sehingga dapat tergambar secara utuh dan dapat di pahami secara jelas dan akhirnya terdapat suatu kesimpulan yang valid.

#### 9. Teknik Penulisan

Setelah data-data diolah dan dianalisa, kemudian disusun dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

- a. Deduktif, yaitu pendekatan berfikir yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum yang bertitik tolak dari pengetahuan umum untuk menilai kejadian yang khusus.<sup>20</sup>
- b. Deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan suatu data dan membuat keterangan dan diambil dengan apa adanya di lapangan, sehingga dapat disusun sebagaimana diperlukan dalam penulisan ini.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1983), hlm. 36.

<sup>21</sup> Hidayat Syah, *Metode Penelitian*, (Pekanbaru: Fakultas Tarbiyah dan Keguruan Uin Suska, 2007), hlm. 65.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

**F. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini terdiri dari lima bab, masing-masing bab diuraikan kepada beberapa sub bab, yang mana keseluruhan uraian tersebut mempunyai hubungan yang saling berkaitan satu sama lainnya, yaitu :

**BAB I: PENDAHULUAN**

Terdiri dari pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan

**BAB II: GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN**

Berisi tentang gambaran umum dari Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

**BAB III: TINJAUAN UMUM**

Beisi tentang Pengertian Kepemilikan dalam Islam, Dasar Hukum dari kepemilikan, Sebab-sebab kepemilikan, Macam-macam dari konsep kepemilikan dalam islam dan Prinsip Kepemilikan dalam Islam dan lain-lain.

**BAB IV: 1. SYARAT DAN PROSEDUR KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016 PADA PERUMAHAN KARYA WISATA, DESA KANDIS, KECAMATAN KANDIS, KABUPATEN SIAK.**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. PENGGUNAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016.

3. KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016 PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

Berisi tentang berisi tentang tinjauan umum tentang syarat-syarat dan prosedur kepemilikan rumah bersubsidi yang harus di penuhi calon pembeli dalam PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016, bagaimana penggunaan Kepemilikan rumah subsidi dalam PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016, dan bagaimana kepemilikan rumah Bersubsidi dalam PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah Pada Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

**BAB V: PENUTUP**

Merupakan bab terakhir (penutup) dari pembahasan karya ilmiah (skripsi) yang berisi kesimpulan, saran-saran dari penulis dan daftar pustaka.

UIN SUSKA RIAU





1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengutip dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN

#### A. Letak Geografis dan Keadaan Demografis

##### 1. Letak Geografis

Kecamatan Kandis merupakan pemekaran dari Kecamatan Minas pada akhir tahun 2002, Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 41 Tahun 2002 Tentang “Pembentukan Kecamatan Kandis, Kecamatan Lubuk Dalam, Dan Kecamatan Koto Gasib Kabupaten Siak”. Tujuan pemekaran ini adalah untuk mempermudah masyarakat juga pemerintan dalam menjalankan hubungan administrasi, serta mempermudah jangkauan pembangunan dari pemerintahan kecamatan. Dengan demikian potensi yang ada di kecamatan ini secara tidak langsung lebih terangkat dengan jangkauan pemerintah yang lebih dekat, jangkauan pembangunan yang lebih baik dibandingkan dengan pemerintah yang lama.

Wilayah Kecamatan Kandis seperti pada umumnya wilayah di Kabupaten Siak yang terdiri dari dataran rendah dan berbukit-bukit dengan struktur tanah pada umumnya terdiri dari tanah podsolik merah kuning dari batuan dan aluvial serta tanah organosol dan gley humus dalam bentuk rawa-rawa atau tanah basah. Dengan topografi yang berbukit dan berlembah Kecamatan Kandis merupakan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

daerah lintas Sumatera yang ramai dilalui kendaraan, selain itu di daerah ini juga banyak terdapat perkebunan kelapa sawit yang dikelola oleh swasta.<sup>22</sup>

Kecamatan Kandis terdiri dari sebelas desa dengan luas wilayah 104.645 Ha serta 85 Rukun Warga dan 264 Rukun Tangga, dengan jumlah desa 11 Desa:

1. Telaga Sam-sam
2. Sam-sam
3. Kandis Kota
4. Kandis
5. Simpang Belutu
6. Belutu
7. Bekalar
8. Jambai Makmur
9. Pencing Bekulo
10. Sungai Gondang
11. Libo Jaya

Secara geografis Kecamatan Kandis terletak antara : 100054' - 101034' Bujur Timur dan 0040' - 1013' Lintang Utara dengan luas wilayah 104.645 Ha.

Kecamatan Kandis berbatasan dengan :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Kampar
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Rokan Hulu

<sup>22</sup> Badan Pusat Statistik, Kabupaten Siak Kecamatan Kandis Dalang Angka 2012.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Minas, Kecamatan Sungai Mandau

## 2. Keadaan Demografis (Kependudukan)

### a. Jumlah Penduduk Kecamatan Kandis

Penduduk Kec.Kandis berdasarkan laporan penduduk akhir tahun 2012 dari Sekecamatan Kandis adalah berjumlah 55.311 jiwa dengan jumlah laki-laki sebanyak 28.473 dan perempuan sebanyak 26.838 sedangkan jumlah rumah tangga sebanyak 13.012.2 Keseluruhan berwarga Negara Indonesia. Dari jumlah penduduk sebanyak 55.311 jiwa tersebut dapat dilihat penyebaran serta persentase pada masing-masing Desa/Kelurahan sebagai berikut:

**Tabel I**  
**Jumlah Penduduk Berdasarkan Desa / Kelurahan Tahun 2017**

Desa/ Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)
Telaga Sam Sam	2209	2481	4690
Sam Sam	5505	4728	10233
Kandis Kota	5262	4927	10189
Kandis	2390	2637	5027
Simpang Belutu	2511	2346	4857
Belutu	6511	6042	12553



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bekalar	2548	2541	5089
Jambai Makmur	1997	1877	3874
PencingBekulo	1207	1062	2269
Sungai Gondang	757	693	1450
Jumlah	28473	26838	55311

*Sumber: Kantor Camat Kandis Tahun 2017*

Berdasarkan luas wilayah dan jumlah penduduk setiap desa seperti tabel diatas dapat dilihat bahwa penyebaran penduduk di Kec. Kandis secara garis besar terbagi dua, ada yang padat dan ada yang kurang padat. Yang padat penduduknya berada pada tiga Desa yaitu Desa Belutu, Desa Sam-sam dan Kelurahan Kandis Kota. Sedangkan pada Desa-desa lainnya penduduknya kurang padat karena kebanyakan dihuni/didiami oleh penduduk asli yang berprofesi sebagai petani.<sup>23</sup>

Selanjutnya mengenai mutasi penduduk sebagai mana telah dijelaskan diatas, bahwa tingkat mutasi penduduk di Kec. Kandis sangat tinggi, terutama pindah masuk Kecamatan dibandingkan pindah keluar. Hal ini disebabkan karena pada umumnya penduduk yang datang di Kec. Kandis bekerja disektor Pertanian dan perkebunan.

1. Kebudayaan

Dilihat dari segi sosial budaya, penduduk Kec. Kandis sangat

<sup>23</sup> Ibid.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

heterogen sifatnya apabila ditinjau dari asal usul keturunan. Sebagian adalah pendatang dari luar Kec. Kandis yaitu kurang lebih 20% dari Sumatera Utara, 15% dari suku Melayu pendatang, menyusul 20% dari Jawa dan 30% penduduk asli dan 15% dari berbagai suku.

Disamping itu kemajuan transportasi dan telekomunikasi serta media massa telah ikut pula menambah pengaruh sehingga menambah pengaruh kebudayaan yang hidup sangat variatif dan hidup secara berdampingan antara masing-masing budaya daerah asalnya.

## 2. Agama

Di Kecamatan Kandis sampai akhir-akhir ini belum ada aliran-aliran kepercayaan dan agama-agama yang meresahkan kehidupan masyarakat, dan masyarakat sangat sensitif dan tanggap serta melaporkan jika ada hal-hal yang dianggap mencurigai. Agama yang dianut oleh masyarakat Kec. Kandis juga bersifat heterogen meliputi semua agama yang diakui oleh pemerintah namun demikian Islam lebih dominan.

Masyarakat Kec. Kandis sudah dapat dikatakan tingkat kesadaran dan toleransi antar umat beragama yang cukup tinggi, sehingga dapat menjaga kesatuan dan kesatuan bangsa khususnya dalam wilayah Kec.

Kandis

## 3. Pendidikan

Kecamatan Kandis yang masih berusia sangat muda saat ini sangat

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membutuhkan segenap dukungan seluruh daerah atasannya untuk berperan serta dalam proses pembangunan. Proses pembangunan yang sedang berjalanakan dapat terlaksana dengan baik apabila sumber daya manusia yang diperlukan dapat terpenuhi.

Sejalan dengan hal tersebut peran pendidikan didaerah ini dirasa sangat perlu ditingkatkan baik berupa fasilitas penunjang maupun sumber daya guru pengajar sehingga dapat menunjang kelancaran proses belajar mengajar. Dalam publikasi ini yang dapat disediakan hanya sebatas jumlah murid dan jumlah guru, sehingga analisa yang diperoleh belum dapat diperinci.

#### 4. Pekerjaan dan Penghasilan

Luas areal Kecamatan Kandis pada tahun 2010 adalah 161.000 dengan kepadatan penduduk sebesar 4 jiwa per kilometer persegi.

##### a. Sektor tanaman Pangan

Tingkat kesuburan tanah di Kecamatan Kandis secara umum adalah sedang, dengan sebagian besar lahan pertanian untuk tegalan, kebun ataupun ladang. Senangkan topografi Kecamatan Kandis secara umum adalah datar berbukit-bukit. Pada sektor tanaman pangan peluang areal untuk meningkatkan produktifitas di Kec. Kandis cukup luas dengan potensi mencapai 41.374 ha.

##### b. Sektor peternakan



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Untuk pengembangan populasi ternak, telah disiapkan landsan atau kawasan-kawasan perkembangan ternak sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing. Upaya yang telah ditempuh dalam pengembangan ternak di Kec. Kandis adalah menggiatkan bimbingan teknis perternakan dan upaya perbaikan pengelolaan ternak dan upaya perbaikan pada gembala secara swadaya.

- c. Sektor perikanan

Perairan yang ada di Kec. Kandis terdiri dari rawa, sungai dan kolam-kolam. Di pandang dari segi luas perairan dengan tingkat produksi yang dicapai, maka dapat dilihat bahwa usaha pemerintah terhadap keadaan ini hanyalah merupakan pembinaan untuk melestarikan potensi yang ada.

5. Keamanan dan Ketertiban

Pemeliharaan keamanan dan ketertiban adalah untuk menciptakan suatu perasaan tentram lahir dan batin di dalam upaya masyarakat dengan usaha-usaha yang dilakukan antara lain:

- a. Oleh pimpinan Kecamatan (camat, kapolsek, koramil) mengadakan tatap muka dengan masyarakat baik secara khusus yang diadakan dibalai desa, maupun mendatangi masjid dan musholla sewaktu diadakan wirid pengajian termasuk juga dengan para pemuda dan remaja.
- b. Adanya aparat keamanan dan ketentraman dalam tugas

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kewenangannya sehingga masyarakat merasa dilindungi dari ancaman, gangguan keamanan dan ketertiban.

- c. Daerah dengan kerawanan timbulnya gangguan keamanan dan ketertiban di wilayah Kec. Kandis antara lain:

- Desa Belutu
- Kandis Kota
- Desa Sam Sam

Dibidang hukum tertib keperdataan diupayakan mengajak dan menghimbau masyarakat agar mengurus dan menyelesaikan surat-surat tanah miliknya sehingga tanah milik mereka memiliki kekuatan hukum yang pasti dan tidak bisa diganggu oleh siapapun.

#### B. Sejarah Perumahan Karya Wisata

CV Setia Jaya berdiri pada tahun 2009 di Desa Kandis Dusun Takolu RT/RW 01/03 Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, Provinsi Riau berganti nama pada tahun 2018 menjadi PT Setia Jaya Berkarya telah bekerjasama dengan BTN sejak tahun 2016 di bidang property dan perusahaan nasional lainnya dalam penyediaan barang-barang material seperti pasir, cor, kerikil dan lain-lain.

Lokasi proyek ini cukup strategis untuk kelas masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Di dalam lokasi perumahan nantinya terdapat musholla, serta lokasi property dekat dengan sejumlah fasilitas publik antara lain: kantor



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

desa, pasar tradisional, bank, puskesmas, klinik, serta pendidikan mulai dari PAUD, SLTP, SMA dan terakses oleh angkutan umum. Salah satu Proyek yang dikelola oleh perusahaan yakni Perumahan Karya Wisata yang berlokasi Simpang Pipa Km.86 tepatnya di desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak. Perumahan Karya Wisata berdiri pada tahun 2016. Perumahan Karya Wisata ini dibawah naungan PT. Setia Jaya Berkarya dengan alamat Perusahaan yakni di Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

Perumahan Bersubsidi merupakan program pemerintah dalam mensejahterakan rakyat kurang mampu dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, yaitu dengan mensubsidi harga perumahan tersebut dengan tujuan untuk meringankan beban masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dengan ketentuan dan syarat tertentu yang wajib dipenuhi oleh pihak pembeli sebelum melaksanakan akad jual beli tersebut.<sup>24</sup>

Lokasi yang dengan akses jalan yang strategis dekat dengan kantor desa dan pasar minggu yang merupakan pasar tradisional, hal ini yang membuat masyarakat memilih perumahan tersebut dalam berbagai pertimbangan seperti dekat dengan kantor desa, pasar tradisional, bank, puskesmas, klinik, tempat ibadah, sarana pendidikan atau fasilitas umum yang sangat mudah kita jumpai

<sup>24</sup> Wawancara dengan admin Perumahan Karya Wisata, desi, pada tanggal 25 Januari 2020.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

dan jarang kita jumpai di desa-desa dan yang paling utama yakni lokasinya yang merupakan jalur lintas Pekanbaru-Dumai.<sup>25</sup>

Perumahan karya wisata ini berada dalam naungan PT. Setia Jaya Berkarya. Alamat kantor pemasarannya berada di Jalan Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak dengan jumlah 4 orang baik dibagian direksi, direktur keuangan, direktur teknis dan pengemangan dan di bagian admin perusahaan. Jumlah perumahan yang sudah dibangun berjumlah 57 unit dan sampai bulan ini sudah terjual 54 unit dan 2 unit belum terjual. Memiliki tipe minimalis 36/120 dibagi menjadi 7 blok yakni Blok A-G.<sup>26</sup>

Kelebihan yang didapat apabila kita mengambil perumahan subsidi karya wisata yakni lokasi yang strategis, harga terjangkau, angsuran ringan, sertifikat hak milik, dan spesifikasi terbaik yakni pondasi cor batu, struktur kolom praktis, dinding batu bata di plaster, lantai keramik 40×40 cm, lantai KM keramik 15×25 cm, dinding KM keramik 15×25 cm, Closet jongkok, kusen sembarang keras, atap seng spandek, kerangka kayu, plafon absen/trilek atau sejenisnya, dapur keramik, ada whastaple dan masih banyak lagi keuntungan yang kita ambil jika kita memiliki tempat hunian tersebut.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Brosur dari PT Setia Jaya Berkarya Perumahan Subsidi Karya Wisata.

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

**C. Visi dan Misi Perusahaan**

**Visi Perusahaan :**

“Mewujudkan Kepuasan Konsumen Terhadap Produk Jasa yang Mengutamakan Kualitas Terbaik.”

**Misi Perusahaan :**

“Menjadi Perusahaan yang lebih unggul dan terpercaya.”

**D. Program Perusahaan**

Kebijakan pemerintah atas program untuk pembangunan 1 juta rumah yang diperuntukkan kepada kalangan menengah ke bawah, sehingga memungkinkan usaha properti saat ini khususnya bagi pelaku usaha dapat lebih cepat mendapatkan konsumen pembeli, selain itu adanya kemudahan pula di pihak Bank atas program pemerintah untuk pembangunan sejuta rumah.<sup>28</sup>

Konsep pembangunan properti ini mengacu kepada Pengembangan lokasi menjadi perumahan yang memenuhi kriteria perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Strategi pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting karena pembangunan perumahan mempunyai *linkage* dan *multiplayer effect* yang besar, sehingga merupakan salah satu motor penggerak pertumbuhan ekonomi yang cukup besar.

Kemampuan menciptakan perumahan yang baik dan layak merupakan

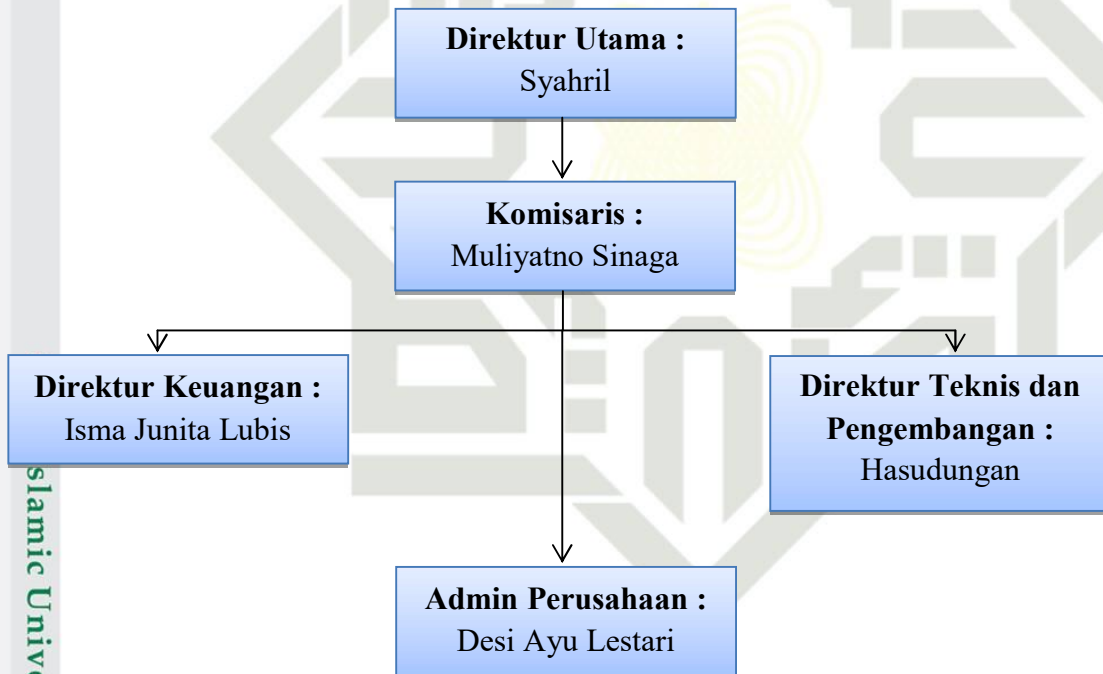
<sup>28</sup> Wawancara desu sebagai admin PT. Setia Jaya Berkarya, Pada tanggal 25 Januari 2020 di PT Setia Jaya Berkarya



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

perwujudan perbaikan kualitas masyarakat yang adil dan sejahtera sehingga ini perlu ada *response* berupa *policy* dari Pemerintah. Program bantuan pembiayaan perumahan tersebut untuk mendukung tercapainya target program satu juta rumah sebagai upaya mengurangi backlog ketersediaan rumah di Indonesia sebesar 11,4 juta unit pada tahun 2015. Subsidi dibutuhkan agar MBR bisa menikmati bunga KPR murah tetap sebesar 5% selama jangka waktu KPR FLPP antara 15-20 tahun.

#### E. Struktur Organisasi Perusahaan



Islamic University of Sultan Syarif Kasim

UIN SUSKA RIAU

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





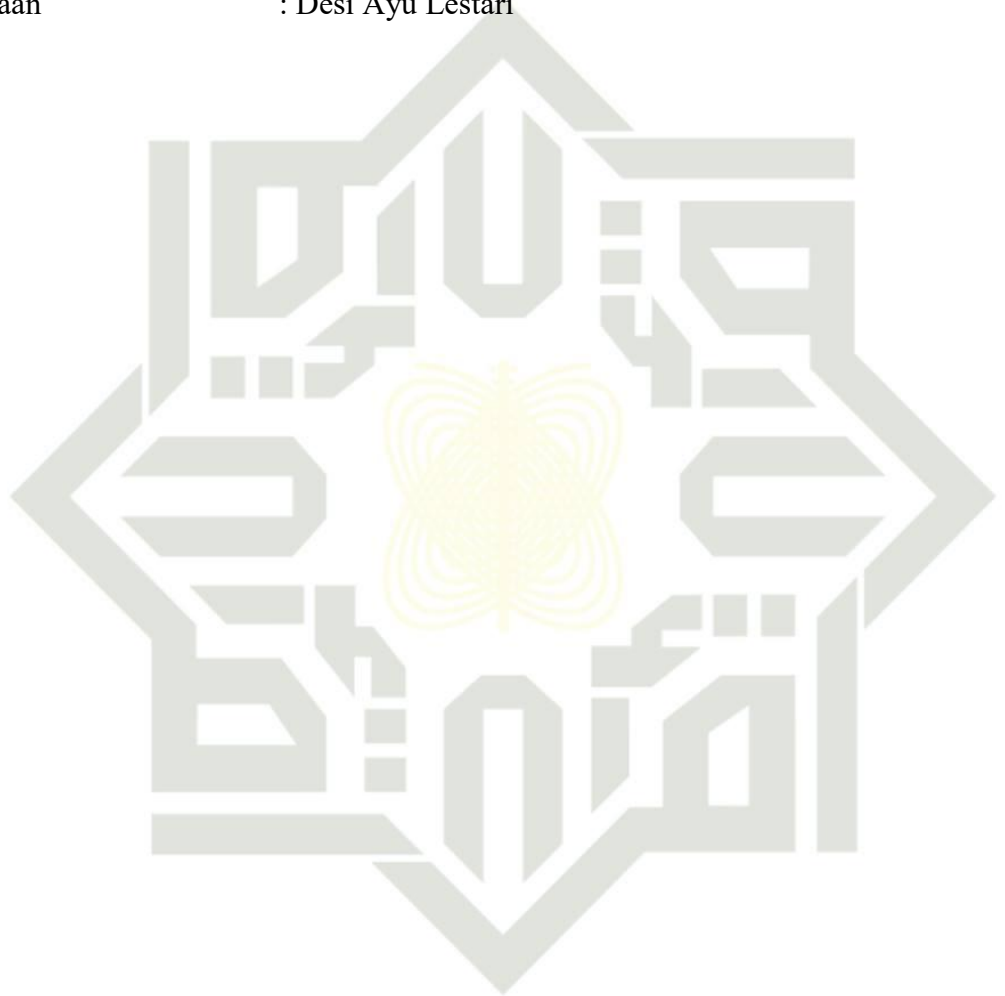
#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu massa
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Direktur Utama	: Syahril
Komisaris	: Muliyatno Sinaga
Direktur Keuangan	: Isma Junita Lubis
Direktur Teknis dan Pengembangan	: Hasudungan
Amin Perusahaan	: Desi Ayu Lestari



UIN SUSKA RIAU



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### TINJAUAN UMUM

#### A. Pengertian Kepemilikan

Secara etimologi, kata milik berasal dari bahasa arab yang artinya menguasai sesuatu dan bebas melakukan *tasarruf* terhadapnya. Dalam nada yang sama Wahbah Zuhaili mengemukakan, milik adalah penguasaan seseorang terhadap harta dan berkuasa penuh terhadapnya, yakni bebas melakukan *tasarruf* terhadapnya.<sup>29</sup> Kepemilikan bermakna pemilikan manusia atas suatu harta dan kewenangan untuk bertransaksi secara bebas terhadapnya.<sup>30</sup>

Menurut terminologi, hak milik adalah penguasaan untuk mengambil manfaat, dan penguasaan itu tidak aka nada kecuali atas pemberian dari syara'. Dengan demikian pada hakikatnya syara'-lah yang memberikan hak milik kepada manusia melalui sebab-sebab dan cara-cara yang telah ditetapkannya. Kata hak yang diperoleh oleh seseorang atau sesuatu, hak berarti milik, ketetapan dan kepastian.<sup>31</sup> Wahbah Zuhaili mengemukakan definisi yang dipandang paling tepat yakni hak milik adalah suatu ikhtishas (kekhususan) terhadap suatu yang dapat mencegah orang lain untuk menguasainya, dan memungkinkan pemiliknya untuk

<sup>29</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah, 2010), hlm. 69.

<sup>30</sup> Dimayuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 34.

<sup>31</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 195.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

melakukan *tasarruf* terhadap sesuatu tersebut sejak awal kecuali ada penghalang syar'i.<sup>32</sup>

Hak milik menurut undang-undang hukum perdata adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Sedangkan menurut Islam, kepemilikan adalah pemberian hak milik dari suatu pihak kepada pihak yang lain sesuai dengan ketentuan syari'at untuk dikuasai yang pada hakikatnya hak itu adalah milik

Allah SWT. Dalam perspektif Islam kepemilikan (properti) itu adalah merupakan milik Allah SWT.<sup>33</sup>

Menurut Majid Kepemilikan juga didefenisikan sebagai kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut syariah untuk bertindak secara bebas yang bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i.<sup>34</sup> Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syariah, orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik dia sendiri maupun perantara orang lain.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit.*, hlm. 71.

<sup>33</sup> Muhammad Djakfar, *Etika Bisnis Dalam Perspektif Islam*, Malang: UIN- Malang Press, 2007, hlm. 90.

<sup>34</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 57.

<sup>35</sup> *Ibid.*

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim





## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

### B. Dasar Hukum Kepemilikan

Bagi orang-orang yang mengamati nash-nash di dalam Al-Qur'an akan menemukan dasar-dasar tentang harta dengan segala bentuk dan macamnya bahwa semuanya adalah milik Allah Swt. Sebagaimana disebutkan dalam ayat-ayat berikut ini:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَإِلَيْهِ الْمَصِيرُ

*"Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan antara keduanya. Dan kepada Allah-lah kembali (segala sesuatu)."*(QS. Al-Maidah (5):18).

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ ۚ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

*"Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu."* (QS. Al-Maidah (5):120).

لَهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَمَا تَحْتَ الثَّرَىٰ

*"Kepunyaan-Nya-lah semua yang ada di langit, semua yang di bumi, semua yang di antara keduanya dan semua yang di bawah tanah."*(QS. Thaha (20): 6).

Kalau ditinjau bahwa semua harta adalah milik Allah Swt maka tangan manusia adalah tangan suruhan untuk jadi khalifah dalam mempergunakan dan mengatur harta itu. Hak menjadi Khalifah Allah dalam harta dapat disimpulkan dari pengertian hak khalifah umum yang diperuntukkan bagi manusia, sesuai dengan firman-nya dibawah ini QS.Al-Baqarah ayat 30 dan Al-Hadid ayat 7.<sup>36</sup>

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۖ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ

<sup>36</sup> Ibid.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*"Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat: "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi". Mereka berkata: "Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan Engkau?" Tuhan berfirman: "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui" (QS. Al-Baqarah (2): 30).*

آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

*"Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar." (QS.Al-Hadid (57): 7)*

Al-Assal dan Fathi Ahmad Abdul karim, menyatakan bahwa kedudukan manusia sebagai khalifah Allah dalam harta pada hakikatnya menunjukkan bahwa manusia merupakan wakil dan petugas yang bekerja kepada Allah demi kebaikan seluruh umat manusia. Oleh karena itu, menjadi kewajiban manusia sebagai khalifah-khalifah untuk merasa terikat dengan perintah-perintah ajaran Allah Swt tentang harta ini serta mau menepatinya. Inilah landasan syariah dari ikatan-ikatan wajib atas hak milik. Perlu dipahami bahwa hak milik individu bukanlah mutlak, melainkan sekedar hak khalifah dari Allah, yaitu khalifah yang terikat dengan perintah dan larangannya.<sup>37</sup>

Al-Qur'an sebagai sumber hukum utama dan pertama dalam islam menyatakan bahwa Allah adalah pemilik sepenuhnya segala sesuatu. Dia adalah pencipta alam semesta, namun bukan untuk kepentingan-nya sendiri, melainkan

<sup>37</sup> Ibid.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

untuk manusia secara kolektif. Manusia diberi hak milik secara individu, setiap pribadi berhak memiliki, menikmati dan memindahtangankan kekayaan, tetapi mereka mempunyai kewajiban moral menyedekahkan hartanya untuk yang berhak.<sup>38</sup>

Ketentuan Al-Qur'an dan Al-Sunnah mengenai pengaturan kepemilikan kekayaannya, antara lain:<sup>39</sup>

- 1) Pemanfaatan
- 2) Penuaanian Hak
- 3) Tidak merugikan pihak lain
- 4) Kepemilikan secara sah
- 5) Penggunaan Berimbang

Dengan ketentuan-ketentuan tersebut, menurut Qur'an dan Sunnah, ciri khas kepemilikan yang Islami terletak pada adanya perintah etika dan moral dalam pencarian maupun tasarufnya dan jika dipatuhi akan menjadi solusi atas keburukan sistem kapitalisme dan sosialisme. Lebih lanjut, dari ketentuan Al-Qur'an dan As-Sunnah juga dapat dicapai karakteristik kepemilikan dalam Islam antara lain:<sup>40</sup>

- Hak milik umum dan Individu pada saat yang sama berkedudukan sebagai dasar utama, berbeda dengan sistem kapitalis yang

<sup>38</sup> M. Sularno, *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islam)*, Jurnal Al-Mawardi IX Tahun 2003), hlm. 80.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> Quraish Shihab, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1991), hlm. 187.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menjadikan hak milik individu sebagai dasar utama, dan hak milik umum dikesampingkan, berbeda pula dengan sistem sosialis yang menjadikan hak milik umum sebagai dasar utama dan hak milik individu dikesampingkan.

- Hak milik terkait oleh kepentingan orang banyak serta diorientasikan untuk mencegah timbulnya mudharat.
- Hak milik perlu dibelanjakan/ditasarufkan dengan prinsip keseimbangan/tawazun.<sup>41</sup>

**C. Konsep Kepemilikan Menurut Para Ulama**

- Konsep Kepemilikan dalam Islam Menurut Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani :

Al-Qur'an dengan tegas menyatakan bahwa Allah adalah pemilik mutlak segala sesuatu di dunia ini. Manusia diciptakan sebagai khalifah di muka bumi, Allah menciptakan segala sesuatu itu untuk diserahkan kepada manusia sebagai sarana menjalankan perannya sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi. Melalui sebab-sebab tertentu yang ditetapkan Allah sebagaimana yang telah dijelaskan di muka bumi, setiap manusia diizinkan untuk memiliki dan menikmati kekayaan yang berada dalam penguasaannya, mengembangkan atau memindah tangankan kepada orang lain baik jalan transaksi ekonomi maupun tidak.

---

<sup>41</sup> Ibid.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kepemilikan adalah hukum syara' yang berlaku pada (fisik barang) atau hanya manfaat saja. Izin Allah SWT kepada seseorang untuk memiliki harta kekayaan juga berarti memberi hak kepada pemiliknya untuk memanfaatkan dan mengelolanya sesuai dengan keinginannya selama memenuhi ketentuan-ketentuan syariah. Meski status kepemilikan harta ada pada seseorang, ketentuan syariah tetap mengikuti orang tersebut dalam memanfaatkan harta itu serta memberikan implikasi hukum atas pelanggaran yang dilakukan. Untuk mencegah pelanggaran yang pasti akan menimbulkan dampak buruk terhadap yang bersangkutan dan mungkin juga orang lain, negara akan mengawasi pelaksanaan pemanfaatan harta oleh warga negara.

Negara berhak mencegah pemanfaatan harta yang tidak sesuai syari'ah, bahkan berhak mengambil kembali wewenang pemanfaatan atas harta seseorang jika terbukti terdapat pelanggaran dalam cara memiliki dan memanfaatkannya.<sup>42</sup> Allah berfirman QS. An-Nur ayat 33 :

وَلَا تُكْرَهُوا فَتَيَاتِكُمْ عَلَى الْبِغَاءِ إِنْ أَرَدْنَ تَحَصُّنًا لِّتَبْتَغُوا عَرَضَ الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا

*"....Dan berikanlah kepada mereka sebahagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu...." (QS. An-Nur (24): 33).*

Dari penjelasan diatas, bahwa hak milik atau kepemilikan terhadap kekayaan seluruhnya adalah milik Allah SWT. Allah-lah yang memiliki hak penuh bukan manusia. Hanya saja Allah telah memberikan hak kepemilikan

<sup>42</sup> M. Ismail Yusanto dan M. Arif Yunus, *Pengantar Ekonomi Islam*, (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), hlm. 147.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

tersebut kepada manusia dalam bentuk penguasaan (*istikhlaf*) terhadap zat atau manfaat harta kekayaan tersebut.<sup>43</sup>

### D. Prinsip Kepemilikan dalam Islam

- 1) Allah swt adalah penguasa tertinggi, sekaligus pemilik absolut seluruh alam semesta.
- 2) Manusia hanyalah khalifah Allah Swt di muka bumi bukan pemilik sebenarnya.
- 3) Semua yang dimiliki didapatkan manusia atas rahmat Allah, oleh karena itu manusia yang kurang beruntung mempunyai hak atas sebagian kekayaan yang dimiliki saudaranya.
- 4) Kekayaan harus diputar dan tidak boleh ditimbun.
- 5) Eksploitasi ekonomi dalam segala bentuknya, termasuk riba harus dihilangkan.
- 6) Menerapkan sistem warisan sebagai media redistribusi kekayaan yang dapat mengeliminasi konflik individu.<sup>44</sup>
- 7) Menetapkan berbagai bentuk sedekah, baik yang bersifat wajib maupun yang sukarela, terhadap individu yang memiliki harta kekayaan yang banyak, untuk membantu para anggota masyarakat yang tidak mampu.

<sup>43</sup> Sulistiawati dan Ahmad Fuad, *Artikel Konsep Kepemilikan dalam Islam Studi Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani*, 179-Article%20Text-332-1-10-20181106.pdf, di Akses pada tanggal 10 Januari 2020, pukul 14.00 WIB.

<sup>44</sup> Ismail Nawawi, *Ekonomi Islam: Perspektif Teori*, (Surabaya: CV Putra Media Surabaya, 2009), hlm. 147.





## E. Sebab-Sebab Kepemilikan

Dalam syariah, sebab-sebab kepemilikan tentang harta berdasarkan sifatnya dapat dimiliki oleh manusia, sehingga manusia dapat memiliki suatu benda. Faktor-faktor yang menyebabkan harta dapat dimiliki antara lain sebagai berikut:<sup>45</sup>

- 1) *Ikhraj al-mubahat* (Menimbulkan Kebolehan), untuk harta yang mubah (belum dimiliki oleh seseorang) atau harta yang tidak termasuk sebagai harta yang dihormati (milik yang sah) dan tidak ada penghalang syara' untuk dimiliki.<sup>46</sup> Dalam masyarakat bernegara konsep *ihraz al-Mubahat* menjadi terbatas. Yakni terbatas pada harta benda yang ditetapkan oleh hukum dan peraturan yang berlaku sebagai harta yang dapat dimiliki secara bebas. Demi melindungi kepentingan publik (*maslahat al-'Ammah*), negara atau penguasa berhak menyatakan harta-benda atau sumber kekayaan alam tertentu sebagai milik negara atau dikuasai oleh negara. Misalnya kekayaan tambang, pohon kayu di hutan, binatang langka, hutan lindung, cagar alam, dan lain sebagainya. Dengan demikian, seseorang tidak lagi bebas menebang pohon kayu di hutan, tidak boleh menguasai atau memiliki tanah dan kebun milik negara kecuali dengan izin, serta tidak boleh berburu satwa langka dan lain

<sup>45</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 42.

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm. 43.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sebagainya. Untuk memiliki benda-benda *mubahat* diperlukan dua syarat, yaitu:

- Benda *mubahat* belum di-*ikhraj*-kan oleh orang lain. Seseorang mengumpulkan air dalam satu wadah, kemudian air tersebut dibiarkan maka orang lain tidak berhak mengambil air tersebut, sebab telah di-*ikhraj*-kan orang lain, dan
- Adanya niat (maksud) memiliki. Seseorang memperoleh harta *mubahat* tanpa adanya niat tidak termasuk *ikhraj*, umpamanya. Seorang pemburu meletakkan jaringannya di sawah, kemudian terjeratlah burung-burung. Bila pemburu meletakkan jaringnya sekadar untuk mengeringkan jaringnya, ia tidak berhak memiliki burung-burung tersebut.<sup>47</sup>

2) *Khalafiyah* (Pewarisan), yaitu bertempatnya seseorang atau sesuatu yang baru bertempat di tempat yang lama yang akhirnya berbagai macam haknya hilang. *Khalafiyah* ada dua macam, yaitu: <sup>48</sup>

- *Khalafiyah syakhsi* 'an *syakhsi*, yaitu si waris menempati tempat si muwaris dalam memiliki harta-harta yang ditinggalkan oleh *muwaris*, harta yang ditinggalkan oleh *muwaris* disebut *tirkah*, dan
- *Khalafiyah syai'an syai'in* yaitu apabila seseorang merugikan milik orang lain atau menyerobot barang orang lain kemudian

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 44.

<sup>48</sup> *Ibid.*

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

rusak ditanggannya atau hilang sehingga harganya wajib dibayar dan kerugian-kerugian pemilik harta diganti. Karenanya *Khalafiyah syai'an syai'in* ini disebut *tadhamin tadhamin* atau *ta'widh* (menjamin kerugian).

- 3) *Tawallud min mamluk* (Berkembang Biak), yaitu segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut. Misalnya, bulu domba menjadi milik pemilik domba. *Tawallud min mamluk* adalah sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya. Artinya setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya. Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain/baru). Sebab pemilikan *tawallud min mamluk* dibagi kepada dua pandangan (*i'tibar*), yaitu:<sup>49</sup>

- Mengingat ada dan tidak adanya ikhtiar terhadap hasil-hasil yang dimiliki (*i'tibar wujud al-ikhtiyar wa'adamihi fiha*); dan
- Pandangan terhadap berkasnya (*i'tibar atsariha*). Dari segi ikhtiar, sebab *makkiyah* (memiliki) dibagi dua macam, yaitu *ikhtiyariyah* dan *jabariyah*, sebab *ikhtiyariyah* adalah sesuatu yang manusia mempunyai hak ikhtiar dalam mewujudkannya.

Sebab-sebab *ikhtiyariyah* ada dua, yaitu *ikhraj al-mubahat* dan *uqud*, sedangkan yang dimaksud sebab *jabariyah* ialah sesuatu yang senantiasa

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 45.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak mempunyai ikhtiar dalam mewujudkannya. Sebab-sebab *jabariyah* ada dua macam, yaitu *irts* dan *tawallud min al-mamluk*.<sup>50</sup>

Prinsip *tawallud* tidak berlaku pada benda mati yang tidak bersifat produktif seperti rumah, perabotan rumah dan uang. Keuntungan (laba) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan *tawallud* karena rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak.<sup>51</sup>

- 4) *Al-Uqud* (Aneka Akad / Perjanjian) adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan *syara'* yang menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. Akad jual beli, hibah, wasiat dan sejenisnya merupakan sumber kepemilikan yang paling penting. Akad merupakan sebab kepemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan. Akad dilihat dari sebab kepemilikan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *uqud jabariyah* dan *tamlik jabari*. *Uqud jabariyah* (akad secara paksa) adalah akad yang dilaksanakan oleh otoritas pengadilan secara langsung atau melalui kuasa hukumnya. Seperti paksaan menjual harta untuk melunasi hutang.<sup>52</sup>

*Tamlik jabari* (pemilikan secara paksa) sendiri dibedakan menjadi dua. Pertama, disebut sebagai hak *Syuf'ah*. Pemilikan ini dimiliki oleh sekutu atau tetangga atas *mal'iqar* (hak bergerak) yang hendak dijual.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> Ghufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), hlm. 53

<sup>52</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Op.Cit*, hlm.46



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kedua, pemilikan secara paksa untuk kepentingan umum. Ketika ada kebutuhan memperluas bangunan masjid misalnya, maka *syaria'at* Islam memperbolehkan pemilikan secara paksa terhadap tanah yang berdekatan dengan masjid sekalipun pemiliknya tidak berkenaan untuk menjualnya.<sup>53</sup>

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa seseorang bisa menjadi pemilik atas suatu harta. Pemilikan ini merupakan kekhususan atau keistimewaan (*al-ihthash*) bagi seseorang untuk secara bebas mengambil tindakan hukum terhadap miliknya. Namun bagaimana pun juga *ihthash* tersebut tidak bersifat mutlak. Terutama jika dihadapkan pada benturan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.<sup>54</sup>

- 5) Karena penguasaan terhadap milik negara atas atas pribadi yang sudah lebih dari tiga tahun, Umar ra ketika menjabat khalifah berkah. “sebidang tanah akan menjadi milik seseorang yang memanfaatkannya dari seseorang yang tidak memanfaatkannya selama tiga tahun.” Hanafiyah berpendapat bahwa tanah yang belum ada pemiliknya kemudian dimanfaatkan oleh seseorang maka orang itu berhak memiliki tanah itu.<sup>55</sup>

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 47.

<sup>54</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Op.Cit*, hlm. 63

<sup>55</sup> *Ibid.*

## F. Macam-macam Kepemilikan dalam Islam

Ulama fiqh membagi kepemilikan secara garis besar kepada dua bagian, yaitu:

- 1) *Milku al-tam* (milik yang sempurna), yaitu apabila materi atau manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu dibawah penguasaannya. Milik seperti ini bersifat mutlak tidak dibatasi waktu dan tidak digugurkan orang lain. Misalnya seseorang mempunyai rumah, maka ia berkuasa penuh terhadap rumah itu dan boleh memanfaatkan secara bebas.<sup>56</sup> Muhammad Abu Zahrah memberikan definisi hak milik sempurna adalah suatu hak milik yang mengenai zat barang dan manfaatnya. Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa hak milik yang sempurna merupakan hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada si pemilik untuk melakukan berbagai *tasarruf* yang dibenarkan oleh syara'. Muhammad Abu Zahrah mengemukakan beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna ini sebagai berikut:<sup>57</sup>
  - a. Milik yang sempurna memberikan hak kepada si pemilik untuk melakukan *tasarruf* terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang dibenarkan oleh syara', seperti jual beli, hibah, *ijarah*, wasiat, wakaf, dan *tasarruf-tasarruf* lainnya yang

<sup>56</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), hlm. 67.

<sup>57</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit.*, hlm. 73.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dibenarkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan kaidah-kaidahnya.<sup>58</sup>

- b. Milik yang sempurna juga memberikan hak manfaat penuh kepada si pemilik tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masanya, kondisi dan tempatnya, karena yang menguasainya hanya satu orang, yaitu si pemilik. Satu-satunya pembatasan ialah bahwa pemanfaatan atas barang tersebut tidak diharamkan oleh syara'.
- c. Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa dan waktu tertentu, Ia hak yang mutlak tanpa dibatasi dengan waktu, tempat, dan syarat.<sup>59</sup>
- d. Orang yang menjadi pemilik yang sempurna apabila merusakkan atau menghilangkan barang yang dimilikinya ia tidak dibebani ganti kerugian baik dengan *mal mitsli* maupun *qimi*, karena penggantian tersebut tidak ada artinya baginya, karena ia mengganti untuk dirinya sendiri. Meskipun demikian ia tetap dibebani pertanggungjawaban atas tindakan perusakan atas hartanya, mungkin berupa hukuman *ta'zir*, atau ia dinyatakan *mahjur 'alaih*, sehingga ia tidak boleh men-*tasarruf*-kan sendiri hartanya, melainkan dibawah perwalian.<sup>60</sup>

- 2) *Al-milku al-naqish* (milik yang tidak sempurna), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya di kuasai orang lain,

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 74.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

seperi sawah seseorang yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain melalui wakaf, atau rumah yang pemanfaatannya dikuasai orang lain, baik melalui sewa menyewa atau pinjam meminjam.<sup>61</sup>

Ada beberapa ciri khusus *al-milku al-tam* dan *al-milku al naqis*. Yang menjadi ciri khusus *al-milku al-tam* yaitu:

- Sejak awal, kepemilikan terhadap materi itu dan terhadap manfaat harta itu bersifat sempurna.
- Kepemilikannya tidak didahului oleh sesuatu yang dimiliki sebelumnya, artinya materi dan manfaatnya sudah ada sejak kepemilikan benda itu.
- Kepemilikannya tidak dibatasi waktu
- Kepemilkannya tidak boleh digugurkan
- Apabila kepemilikan itu kepunyaan bersama, maka masing-masing orang dianggap bebas menggunakan miliknya, sebagaimana milik mereka masing-masing.<sup>62</sup>

Adapun ciri-ciri khusus *milku al-naqish*, yaitu;

- Boleh dibatasi waktu, tempat, dan sifatnya.
- Tidak boleh diwariskan menurut ulama Hanafiyah, karena manfaat tidak termasuk harta dalam pengertian mereka, sedangkan jumhur ulama

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>62</sup> Mardani *Op.Cit.*, hlm. 69.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membolehkannya, seperti pewarisan pemanfaatan rumah kepada seseorang.<sup>63</sup>

- Orang yang akan memanfaatkan harta itu dapat menuntut harta itu dari pemiliknya dan apabila harta itu telah diserahkan oleh pemiliknya, kepada orang yang akan memanfaatkannya, maka harta itu menjadi amanah ditangannya dan ia dikenakan ganti rugi apabila bertindak sewenang-wenang terhadap harta itu.<sup>64</sup>
- Orang yang memanfaatkan harta itu berkewajiban mengeluarkan biaya pemeliharaannya, seperti hewan ternak harus diberi makan, dan mobil harus dibersihkan dan diisi bensinya dan diganti oliya, dan seterusnya.

Dilihat dari segi *mahal* (tempat), milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:<sup>65</sup>

- 1) *Milk al'ain* atau disebut pula *milk al raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al-'ain*. Contohnya seseorang mewasiatkan kepada orang lain untuk menempati sebuah rumah atau menggarap sebidang tanah selama hidupnya atau selama tiga tahun. Apabila orang yang berwasiat meninggal dan orang yang diwasiatkan menerimanya, maka wujud rumahnya atau tanahnya

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 70.

<sup>65</sup> Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, hlm. 40.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menjadi hak milik ahli waris orang yang berwasiat sebagai warisan, sedangkan orang yang diberi wasiat memiliki manfaatnya sepanjang hidupnya atau selama tiga tahun. Apabila masa tersebut sudah lewat, maka manfaat rumah atau tanah tersebut menjadi hak milik ahli waris orang yang berwasiat, dan dengan demikian hak milik atas rumah atau tanah tersebut menjadi hak milik yang sempurna.<sup>66</sup>

- 2) *Milk al-manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf, dan lainnya.
- 3) *Milk al-dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, misalnya sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang wajib dibayar oleh orang yang berutang.

Dilihat dari segi *shurah* (cara berpautan milik dengan yang dimiliki), milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu:<sup>67</sup>

- 1) *Milk al-mutamayyiz*, ialah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batas, yang dapat memisahkannya dari yang lain. Misalnya, antara sebuah mobil dan seekor kerbau sudah jelas batas-batasnya.
- 2) *Milk al-syai'* atau *milk al-musya*, ialah Milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu, betapa besar atau betapa kecilnya kumpulan itu. Misalnya memiliki sebagian rumah, seperti

<sup>66</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit.*, hlm. 75.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 41.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

daging domba dan harta-harta yang dikongsikan lainnya, seperti seekor sapi yang dibeli oleh empat puluh orang, untuk disembelih dan dibagikan dagingnya.<sup>68</sup>

### G. Unsur-Unsur Kepemilikan dalam Islam

#### Hak milik Individu

Islam mengikat kemerdekaan seseorang dalam menggunakan hak milik, khususnya dengan ikatan-ikatan yang menjamin tidak adanya bahaya terhadap orang lain atau mengganggu kemaslahatan umum. Hak milik menurut Islam, menyangkut semua yang dimiliki manusia, meskipun hak milik itu diadakan untuk memperoleh satu kemaslahatan, tetapi ia masih terikat sehingga tidak menimbulkan bahaya. Menimbulkan bahaya adalah penganiayaan, sedangkan penganiayaan itu dilarang oleh nash Al-Qur'anul Karim.<sup>69</sup>

#### Hak Milik Umum

Disamping hak milik individu, Islam juga mengakui hak milik kolektif. Pengertian hak milik umum atau kolektif ialah harta yang dikhususkan untuk kepentingan umum atau kepentingan jamaah kaum muslimin. Hal ini adalah kebalikan dari hak milik khusus yang manfaatnya hanya untuk individu atau beberapa individu tertentu secara khusus. Hak

<sup>68</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 38.

<sup>69</sup> Ismail Nawawi, *Op. Cit.*, hlm. 63.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

milik ini biasanya meliputi pemilik umum yang ada dalam negara, seperti jalan-jalan, aliran-aliran sungai dan sebagainya.<sup>70</sup>

Islam membagi kepemilikan berdasarkan izin dari pembuat syara' menjadi tiga, yaitu (1) kepemilikan individu (*private property/milkiyyah fardhiyah*), (2) kepemilikan umum (*collective property/milkiyyah 'amma*) dan (3) kepemilikan negara (*state property/milkiyyah daulah*).<sup>71</sup>

**1) Kepemilikan individu (*al-milkiyat alfardiyah/private property*).**

Kepemilikan individu (*private property*) adalah hukum syara' yang ditentukan pada zat ataupun kegunaan (*utility*) tertentu, yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi baik karena barangnya diambil kegunaan (*utility*) nya oleh orang lain seperti disewa, ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut.<sup>72</sup>

Kepemilikan individu (*private property*) tersebut adalah semisal hak milik seseorang atas roti dan rumah. Maka, orang tersebut bisa saja memiliki roti untuk dimakan, dijual serta diambil keuntungan dari harganya. Orang tersebut juga boleh memiliki rumah untuk dihuni, dijual serta diambil keuntungan dari harganya. Dimana

<sup>70</sup> Ibid., hlm. 64.

<sup>71</sup> Sulistiawati dan Ahmad Fuad, *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Studi atas Pemikiran Syekh Taqiyuddin An-Nabhani)*, Jurnal Syariah Vol. V. No 2, Oktober 2017, hlm. 34.

<sup>72</sup> Ibid., hlm. 35.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

masing-masing roti dan rumah tersebut adalah zat. Sementara hukum syara' yang ditentukan untuk keduanya adalah izin *al-Syari'* kepada manusia untuk memanfaatkannya dengan cara dipakai langsung habis, dimanfaatkan ataupun ditukar. Izin untuk memanfaatkan ini telah menjadikan pemilik barang dimana dia merupakan orang yang mendapatkan izin bisa memakan roti dan menempati rumah tersebut, sebagaimana dia diperbolehkan juga untuk menjualnya.<sup>73</sup>

Hukum syara' yang berhubungan dengan roti tersebut, adalah hukum syara' yang ditentukan pada zatnya, yaitu izin untuk menghabiskannya. Sedangkan hukum syara' yang berhubungan dengan rumah, adalah hukum syara' yang ditentukan pada kegunaan (*utility*) nya, yaitu izin menempatnya. Atas dasar inilah, maka kepemilikan itu merupakan izin *al-Syari'* untuk memanfaatkan zat tertentu.<sup>74</sup>

Allah memberikan izin untuk memiliki beberapa zat dan melarang memiliki zat-zat yang lain. Allah juga telah memberikan izin terhadap beberapa transaksi serta melarang bentuk-bentuk transaksi yang lain. Sebagai contoh, Allah melarang seorang muslim untuk memiliki minuman keras dan babi, sebagaimana Allah melarang siapapun yang menjadi warga negara Islam untuk memiliki harta hasil

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> *Ibid.*, hlm. 36.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

riba dan perjudian. Tetapi Allah memberi izin untuk melakukan jual beli, bahkan menghalalkannya, disamping melarang dan mengharamkan riba.<sup>75</sup>

Kepemilikan atas suatu zat itu berarti kepemilikan atas zat barangnya sekaligus kegunaan (*utility*) zatnya, bukan hanya sekedar kepemilikan atas kegunaan (*utility*)-nya saja. Karena tujuan yang esensi dari adanya kepemilikan tersebut adalah pemanfaatan atas suatu zat dengan cara pemanfaatan tertentu yang telah dijelaskan oleh syara'. Dengan demikian jelaslah, bahwa makna kepemilikan individu (*private property*) itu adalah mewujudkan kekuasaan pada seseorang terhadap kekayaan yang dimilikinya dengan menggunakan mekanisme tertentu, sehingga menjadikan kepemilikan tersebut sebagai hak syara' yang diberikan kepada seseorang.<sup>76</sup>

Undang-undang telah menjadikan pemeliharaan hak milik individu tersebut sebagai kewajiban negara. Hak milik tersebut juga harus dihormati, dijaga serta tidak boleh di ciderai. Oleh karena itu, dibuatlah sanksi-sanksi hukum yang bersifat preventif yang diberlakukan kepada siapa saja yang menciderai hak tersebut, baik

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 37.

<sup>76</sup> *Ibid.*

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

karena mencuri, merampok, atau karena cara-cara lain yang tidak dibenarkan oleh syara'.<sup>77</sup>

Undang-undang ini juga menerapkan sanksi-sanksi hukum yang bersifat preventif kepada orang yang bersangkutan, serta dibuatlah pembinaan-pembinaan yang bersifat mendidik, untuk mencegah munculnya hal-hal yang bisa mendorong untuk memiliki salah satu hak milik yang bukan menjadi haknya, serta munculnya dorongan untuk memiliki hak milik orang lain. Sehingga, harta yang halal adalah harta yang diperoleh sesuai dengan makna kepemilikan tersebut.<sup>78</sup>

Sedangkan harta yang haram, adalah harta yang diperoleh tidak sesuai dengan makna kepemilikan tersebut, serta tidak layak disebut dengan makna milik. Dalam Islam kepemilikan pribadi merupakan suatu hal yang sudah dikenal dan diperbolehkan. Karenanya ketika menjelaskan asal kepemilikan, Allah menisbatkan harta kepada Diri-Nya: maal Allah (harta Allah). Lalu ketika menjelaskan perpindahan kepemilikan kepada manusia, Allah menisbatkan harta kepada manusia.<sup>79</sup>

- a. *Amwaaalihim* (harta mereka)

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 38

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> *Ibid.*, hlm. 39



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

*“Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoalah untuk mereka”. (QS. At-Taubah (9): 103)*

#### b. *Amwaalikum* (harta kalian)

رُءُوسٌ فَلَكُمْ تُبْنُونَ وَإِنْ ۖ وَرَسُولِهِ اللَّهُ مِنْ بَحْرَبٍ فَأَذْنُوا تَفْعَلُوا لَمْ فَإِنْ تَظْلُمُونَ وَلَا تَظْلِمُونَ لَا أَمْوَالِكُمْ

*“Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.”(QS. Al-Baqarah (2): 279).<sup>80</sup>*

#### c. *Maaluhu* (hartanya)

تَرَدَّى إِذَا مَالُهُ عَنْهُ يُغْنِي وَمَا

*“Dan hartanya tidak bermanfaat baginya apabila ia telah binasa.”(QS. Al-Lail (92): 11).<sup>81</sup>*

Di dalam al-Qur'an diterangkan bahwa jiwa manusia secara fitrah mempunyai kecintaan terhadap harta. Allah berfirman:

*“Dijadikan indah pada (pandangan) manusia kecintaan kepada apa-apa yang diingini, Yaitu: wanita-wanita, anak-anak, harta yang banyak dari jenis emas, perak, kuda pilihan, binatang-binatang ternak dan sawah ladang. Itulah kesenangan hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik (surga)”. (QS. Ali-Imran (3): 14) “Dan*

<sup>80</sup> Ibid.

<sup>81</sup> Ibid., hlm. 40.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*kamu mencintai harta benda dengan kecintaan yang berlebihan” (QS. Al-Fajr (89): 20)*

Ini menunjukkan bahwa setiap orang bisa memiliki kekayaan dengan cara-cara kepemilikan tertentu (seperti telah disebut pada bagian terdahulu), karena yang demikian merupakan suatu yang alami. Seandainya kepemilikan pribadi ini tidak diperbolehkan, maka seseorang tidak akan dapat memiliki hasil usahanya. Untuk menetapkan kepemilikan pribadi tersebut, ada beberapa hal yang diatur Islam, yaitu:<sup>82</sup>

- Mengatur tentang barang atau jasa yang diizinkan (dibolehkan) untuk dimiliki dan yang tidak. Dalam hal ini, Allah telah menentukan sesuatu dengan halal dan haram.
- Mengatur tentang tata cara memperoleh harta yang diizinkan (dibolehkan) dan yang tidak. Perolehan harta itu bisa melalui tata cara bagaimana memperoleh harta dan tata cara mengembangkan harta kepemilikan di dalam Islam tidak hanya mengenai kepemilikan mata uang semata, tetapi lebih dari itu seperti harta perolehan, harta perdagangan, modal produksi, dan harta lainnya yang termasuk harta pribadi, berbeda dengan harta-harta negara maupun harta umum, maka tidak diperbolehkan bagi seseorang umpamanya memiliki tanah

<sup>82</sup> Ibid.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang diwakafkan, atau memiliki sungai yang besar atau lautan. Tanah-tanah yang dapat dimiliki secara pribadi antara lain seperti; tanah yang diserahkan kepada seseorang dari pemiliknya, tanah sulh, tanah ihya al-mawat, tanah iqtha (lahan kosong yang digarap seseorang).

## 2) Kepemilikan Umum (*al-milkiyyat al-'ammah/public property*)

Kepemilikan umum adalah izin *al-syari'* kepada suatu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang. Sedangkan benda-benda yang tergolong kategori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh *al-syari'* sebagai benda-benda yang dimiliki suatu komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasai oleh hanya seorang saja. Karena milik umum, maka setiap individu dapat memanfaatkannya, namun dilarang memilikinya. Setidak-tidaknya, benda-benda yang dapat dikelompokkan ke dalam kepemilikan umum ini, ada tiga jenis, yaitu:<sup>83</sup>

### a) Fasilitas dan Sarana Umum

Maksud fasilitas atau sarana umum adalah apa saja yang dianggap sebagai kepentingan manusia secara umum. Benda ini tergolong ke dalam jenis kepemilikan umum karena menjadi kebutuhan pokok masyarakat, dan jika tidak terpenuhi dapat

<sup>83</sup> *Ibid.*, hlm. 41.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menyebabkan perpecahan dan persengketaan.<sup>84</sup> Jenis harta ini dijelaskan dalam hadits Nabi Saw. yang berkaitan dengan sarana umum: “*Manusia bersekut (bersama-sama memiliki) dalam tiga hal: air, padang rumput dan api*” (HR. Abu Daud).<sup>85</sup>

Dalam hal ini diakui bahwa manusia memang sama-sama membutuhkan air, padang dan api. Air yang dimaksudkan dalam hadits di atas adalah air yang masih belum diambil, baik yang keluar dari mata air, sumur, maupun yang mengalir di sungai atau danau bukan air yang dimiliki oleh perorangan di rumahnya. Oleh karena itu, pembahasan para fuqaha’ mengenai air sebagai kepemilikan umum difokuskan pada air-air yang belum diambil tersebut. Adapun al-kala’ adalah padang rumput, baik rumput basah atau hijau (*al-khala*) maupun rumput kering (*al-hashish*) yang tumbuh di tanah, gunung atau aliran sungai yang tidak ada pemiliknya. Sedangkan yang dimaksud al-nar (api) adalah bahan bakar dan segala sesuatu yang terkait dengannya, termasuk didalamnya adalah kayu bakar.<sup>86</sup>

Bentuk kepemilikan umum, tidak hanya terbatas pada tiga macam benda tersebut saja, melainkan juga mencakup segala sesuatu yang diperlukan oleh masyarakat dan jika tidak

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm. 42.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terpenuhi, dapat menyebabkan perpecahan dan persengketaan. Hal ini, disebabkan karena adanya indikasi al-Syari' yang terkait dengan masalah ini memandang bahwa benda-benda tersebut dikategorikan sebagai kepemilikan umum karena sifat tertentu yang terdapat di dalamnya sehingga dikategorikan sebagai kepemilikan umum (*pubilc facilities*).<sup>87</sup>

- b) Sumber daya alam yang tabiat pembentukannya menghalangi untuk dimiliki oleh individu secara perorangan

Meski sama-sama sebagai sarana umum sebagaimana kepemilikan umum jenis pertama, akan tetapi terdapat perbedaan antara keduanya. Jika kepemilikan jenis pertama, tabiat dan asal pembentukannya tidak menghalangi seseorang untuk memilikinya, maka jenis kedua ini, secara tabiat dan asal pembentukannya, menghalangi seseorang untuk memilikinya secara pribadi. Sebagaimana hadits Nabi Saw: "Kota Mina menjadi tempat mukim siapa saja yang lebih dahulu (sampai kepadanya)" Mina adalah sebuah nama tempat yang terletak di luar kota Makkah al-Mukarramah sebagai tempat singgah jama'ah haji setelah menyelesaikan wukuf di padang Arafah dengan tujuan melaksanakan syi'ar ibadah haji yang waktunya sudah ditentukan, seperti melempar jumrah, menyembelih hewan

---

<sup>87</sup> *Ibid.*, hlm. 43.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hadd, memotong qurban, dan bermalam di sana. Makna “*munakh man sabaq*” (tempat mukim orang yang lebih dahulu sampai) dalam lafad hadits tersebut adalah bahwa Mina merupakan tempat seluruh kaum muslimin.<sup>88</sup>

Barang siapa yang lebih dahulu sampai di bagian tempat di Mina dan ia menempatnya, maka bagian itu adalah bagiannya dan bukan merupakan milik perorangan, sehingga orang lain tidak boleh memilikinya (menempatnya).<sup>89</sup>

c) Barang tambang yang depositnya tidak terbatas

Dalil yang digunakan dasar untuk jenis barang yang depositnya tidak terbatas ini adalah hadits Nabi Muhammad riwayat Abu Dawud tentang Abyadh ibn Hamal yang meminta kepada Rasulullah agar dia diizinkan mengelola tambang garam di daerah Ma’rab: “Bahwa ia datang kepada Rasulullah Saw. meminta (tambang) garam, maka beliau pun memberikannya.

Setelah ia pergi, ada seorang laki-laki yang bertanya kepada beliau: “*Wahai Rasulullah, tahukah apa yang engkau berikan kepadanya? Sesungguhnya engkau telah memberikan sesuatu yang bagaikan air mengalir*”. Lalu ia berkata: “*Kemudian Rasulullah pun menarik kembali tambang itu*

<sup>88</sup> Ibid.

<sup>89</sup> Ibid.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*darinya*” Larangan tersebut tidak hanya terbatas pada tambang garam saja, melainkan meliputi seluruh barang tambang yang jumlah depositnya banyak (laksana air mengalir) atau tidak terbatas. Ini juga mencakup kepemilikan semua jenis tambang, baik yang tampak di permukaan bumi seperti garam, batu mulia atau tambang yang berada dalam perut bumi seperti tambang emas, perak, besi, tembaga, minyak, timah dan sejenisnya. Barang tambang semacam ini menjadi milik umum sehingga tidak boleh dimiliki oleh perorangan atau beberapa orang.<sup>90</sup>

Demikian juga tidak boleh hukumnya, memberikan keistimewaan kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk mengeksploitasinya tetapi penguasa wajib membiarkannya sebagai milik umum bagi seluruh rakyat. Negaralah yang wajib menggalinya, memisahkannya dari benda-benda lain, menjual dan menyimpan hasilnya di baitul mal. Sedangkan barang tambang yang depositnya tergolong kecil atau sangat terbatas, dapat dimiliki oleh perseorangan atau perserikatan. Hal ini didasarkan kepada hadits Nabi Muhammad Saw “*Yang mengizinkan kepada Bilal ibn Harits al-Muzani memiliki barang tambang yang sudah ada dibagian Najd dan Tihamah. Hanya*

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 44.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*saja mereka wajib membayar khumus (seperlima) dari yang diproduksinya kepada baitul mal.*”<sup>91</sup>

### 3) Kepemilikan Negara (*al-Milkiyyat al-Dawlah/ State property*)

Kepemilikan Negara adalah harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh kaum muslimin/rakyat, dan pengelolaannya menjadi wewenang khalifah/negara, dimana khalifah/negara berhak memberikan atau mengkhususkannya kepada sebagian kaum muslim/rakyat sesuai dengan ijtihad/kebijakannya.

Makna pengelolaan oleh khalifah/pemerintah ini adalah adanya kekuasaan yang dimiliki khalifah/pemerintah untuk mengelolanya. Kepemilikan negara ini meliputi semua jenis harta benda yang tidak dapat digolongkan ke dalam jenis harta milik umum (*al-milkiyyat al-'ammah/public property*), namun terkadang bisa tergolong dalam jenis harta kepemilikan individu (*al-milkiyyat al-fardiyyah*).

Maksudnya kepemilikan Negara (*al-Milkiyyat al Dawlah/State property*) pada dasarnya juga merupakan hak milik umum, tetapi hak pengelolaannya menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah. Meskipun demikian, cakupan kepemilikan umum dapat dikuasai oleh pemerintah, karena ia merupakan hak seluruh rakyat dalam suatu negara, yang wewenang pengelolaannya ada pada tangan pemerintah.

---

<sup>91</sup> Ibid.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan demikian, pemerintah dalam hal ini memiliki hak untuk mengelola hak milik ini, karena ia merupakan representasi kepentingan rakyat, mengemban amanah masyarakat, atau bahkan pemerintah merupakan institusi kekhalifahan Allah di muka bumi. Memang diakui bahwa hak milik negara berbeda dengan hak milik umum. Hak milik negara ini dapat dialihkan menjadi hak milik individu jika memang kebijakan negara menghendaki demikian. Akan tetapi, hak milik umum tidak dapat dialihkan menjadi hak milik individu, meskipun ia dikelola oleh pemerintah.<sup>92</sup>

Dalam kaitannya dengan hak milik umum pada dasarnya pemerintah hanyalah pengorganisir dan pelaksana amanah dari masyarakat, sementara berkaitan dengan hak milik negara pemerintah memiliki otoritas sepenuhnya.

Berikut ada beberapa harta yang dapat dikategorikan ke dalam jenis kepemilikan negara menurut al-Syari', dan khalifah/pemerintah berhak mengelolanya dengan pandangan ijtihadnya, yaitu:

- Harta *ghanimah*, *anfal* (harta yang diperoleh dari rampasan perang dengan orang kafir), *fay'* (harta yang diperoleh dari musuh tanpa peperangan) dan khumus.

<sup>92</sup> *Ibid.*, hlm. 45.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Harta yang berasal dari *kharaj* (hak kaum muslim atas tanah yang diperoleh dari orang kafir, baik melalui peperangan atau tidak).
- Harta yang berasal dari *jizyah* (hak yang diberikan Allah kepada kaum muslim dari orang kafir sebagai tunduknya mereka kepada Islam).
- Harta yang berasal dari *hibah* (pajak).
- Harta yang berasal dari *ushur* (pajak penjualan yang diambil pemerintah dari pedagang yang melewati batas wilayahnya dengan pungutan yang diklasifikasikan berdasarkan agamanya).
- Harta yang tidak ada ahli warisnya atau kelebihan harta dari sisa waris (*amwal al-fadla*).<sup>93</sup>
- Harta yang ditinggalkan oleh orang-orang murtad. h. Harta yang diperoleh secara tidak sah para penguasa, pegawai negara, harta yang didapat tidak sejalan dengan syara'.<sup>94</sup>
- Harta lain milik negara yang diperoleh dari badan usaha milik negara (di Indonesia disebut BUMN) semisal; padang pasir, gunung, pantai, laut dan tanah mati yang tidak ada

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> *Ibid.* hlm. 46.

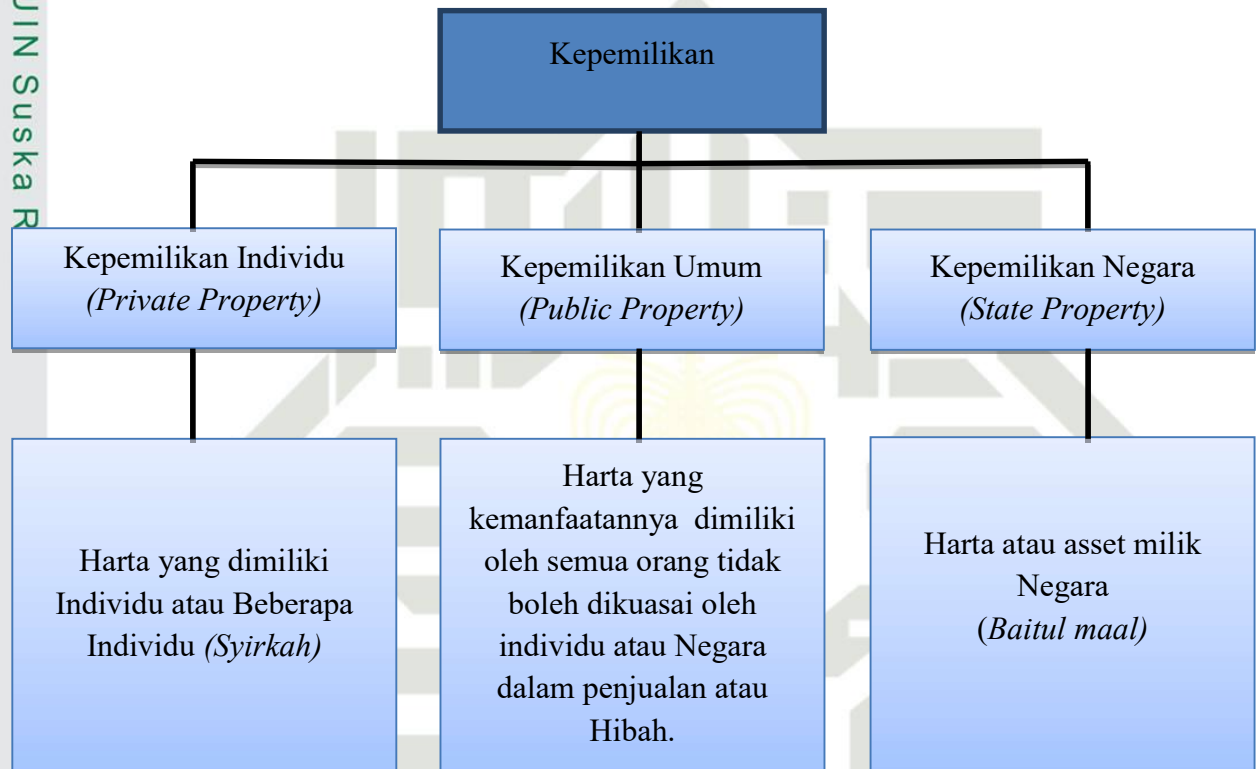


#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemilikinya, dan semua bangunan yang didirikan oleh negara dengan menggunakan harta baitul mal.<sup>95</sup>

Di bawah ini, akan digambarkan pembagian kepemilikan (*almilkiyyat*) sebagai berikut:



<sup>95</sup> Ibid.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## **Implikasi Konsep Kepemilikan dalam Islam Terhadap Pengembangan Ekonomi Islam**

Diantara sasaran pokok syariat Islam adalah membebaskan manusia dari kemiskinan menuju kehidupan yang layak/ berkecukupan. Al-Qur'an dan Al-Sunnah menekankan agar setiap manusia bekerja secara produktif, mengolah kekayaan agar menjadi sumber ekonomi sebagai penunjang kebutuhan hidupnya. Allah tidak memberikan rizki pada manusia dalam bentuk jadi dan siap digunakan melainkan hanya dipersiapkan dalam bentuk sarana dan sumber daya alam.

Islam mengatur adanya hak milik (kepemilikan) bagi individu maupun kolektif hakikatnya merupakan wujud keberpihakan Islam pada upaya pembebasan manusia dari kemiskinan dengan memberikan sarana dan sumber daya alam yang siap dikembangkan secara ekonomis. Oleh karena itu, konsep kepemilikan dalam Islam memiliki implikasi terhadap pengembangan ekonomi umat. Dari ketentuan-ketentuan kepemilikan menurut Islam mengenai makna, macam-macam, cara memperoleh, dan lain-lain, terdapat implikasi positif terhadap pengembangan ekonomi yang islami yang antara lain terjabarkan dalam bagian formulasi penataan ekonomi yang berbasis syariah dan berorientasi pada kerakyatan sebagai berikut:<sup>96</sup>

- a. Ruang Lingkup Ekonomi, Dalam konsepsi Islam, cakupan ekonomi tidak terbatas mengenai sebab-sebab materil kesejahteraan, melainkan juga

<sup>96</sup> Suhardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 16



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengenai hal-hal yang bersifat non material yang tunduk kepada larangan islam tentang konsumsi, produksi dan pemasaran. Menurut Islam , baik konsumen maupun produsen bukanlah raja, perilaku keduanya harus dituntun oleh kesejahteraan umum, individual dan sosial sesuai ajaran syariat Islam. Dalam sistem ekonomi Islam, yang menjadi asumsi dasarnya adalah syariat Islam dan diberlakukan secara kaffah, baik terhadap individu, keluarga, kelompok masyarakat, usahawan maupun pemerintah.<sup>97</sup>

- b. Motivasi Ekonomi Islam, Salah satu kekhasan ekonomi Islam, yakni bahwa motivasi dari aktivitas ekonomi adalah mencari keberuntungan di dunia dan akhirat sebagai pelaksanaan tugas *khalifatullah* dalam kerangka ibadah dalam arti yang luas.
- c. Prinsip Dasar Ekonomi Islam, dari makna dan kaidah-kaidah kepemilikan perspektif Islam, dapat pula diformulasikan prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam antara lain,<sup>98</sup>
  - Kebebasan Individu, setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat keputusan yang dianggap perlu, karena tanpa kebebasan, individu muslim tidak dapat menunaikan kewajiban agama dan negara, termasuk yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi demi kesejahteraan pribadi dan keluarganya, asalkan tidak merugikan

<sup>97</sup> Ibid.

<sup>98</sup> Ibid.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pihak lain.

- Ketidaksamaan ekonomi dalam batas yang wajar, Islam mengakui adanya ketidaksamaan ekonomi diantara orang per orang, namun tidak membiarkannya menjadi bertambah luas, melainkan berupaya agar ketidaksamaan tingkat ekonomi tersebut dalam batas kewajaran.
- Kesamaan sosial, Islam mengakui adanya ketidaksamaan dalam ekonomi, Islam mendukung adanya kesamaan sosial, sehingga kekayaan negara tidak hanya dinikmati oleh sekelompok masyarakat tertentu saja. Disamping itu harus pula diupayakan agar setiap individu, memiliki peluang yang sama untuk berusaha dan beraktivitas ekonomi.
- Jaminan sosial, menurut Islam setiap individu memiliki hak hidup dan setiap warga suatu negara dijamin untuk mendapatkan kebutuhan pokoknya.
- Distribusi kekayaan secara meluas, sistem ekonomi Islam melarang penumpukkan kekayaan pada kelompok kecil tertentu melainkan harus ada pendistribusian kepada para *mustahiq*.
- Larangan menimbun kekayaan, dalam islam dicegah adanya praktik penimbunan kekayaan/ komoditi dengan maksud agar terjadi kelangkaan barang, sehingga menaikkan harta demi

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepentingan pribadi pemiliknya.<sup>99</sup>

- Kesejahteraan bersama, Islam mengakui kesejahteraan individu dan kesejahteraan masyarakat bersama dengan saling melengkapi, bukannya saling bersaing/ bertentangan antar keduanya, hal ini dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya aneka konflik dengan aturan-aturan yang dapat mewujudkan manfaat bersama.

### I. Hikmah Kepemilikan dalam Islam

Ada beberapa hikmah disyariatkannya kepemilikan dalam Islam, antara lain:

- 1) Terciptanya rasa aman dan tentram dalam kehidupan bermasyarakat.

Jika sudah menerapkan prinsip dari kepemilikan berdasarkan kaidah syariah, segala persoalan yang ada akan terselesaikan dan kezalimanpun tidak akan ada, masyarakat saling memahami satu sama lain, hal inilah yang akan menimbulkan rasa aman dan tentram dikalangan masyarakat.

- 2) Terlindunginya hak-hak individu secara baik.

Maksud dari ini semua, ketika seseorang sudah memahami kepemilikan secara syariah, pasti mereka tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang oleh Allah SWT. Dan hal inilah yang membuat kita menjadi tahu mana yang merupakan hak-hak kita dan mana yang tidak hak kita.

- 3) Menumbuhkan sikap kepedulian terhadap fasilitas-fasilitas umum.

---

<sup>99</sup> Ibid.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam unsur-unsur kepemilikan ada namanya kepemilikan umum dan disini sudah jelas bahwa kita juga harus menjaga dan peduli terhadap fasilitas-fasilitas umum karena pada dasarnya semua itu juga untuk kita secara individu dan untuk seluruh masyarakat sekitar.

- 4) Timbulnya rasa kepedulian sosial yang semakin tinggi.

Rasa kepedulian sosial yang semakin tinggi itu dapat tumbuh jika kita paham akan makna kepemilikan itu sebenarnya.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Kepemilikan Rumah Bersubsidi adalah salah satu program dari Pemerintah untuk mensejahterakan Masyarakat terkhususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Upaya untuk mendorong terhadap kepemilikan rumah dilaksanakan oleh pemerintah melalui kebijakan pemberian subsidi perumahan. Hal ini diwujudkan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 05 Tahun 2005 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi. Selain itu diperkuat dengan PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21 tahun 2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam mendapat kepemilikan rumah subsidi tentunya harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah diatur baik dalam aturan PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016 maupun yang sudah ditetapkan oleh Bank BTN.
2. Pada Penggunaan KPR Subsidi ada beberapa hal yang harus dipenuhi diantaranya, mulai dari rumah yang disewakan kepada orang lain, adanya

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

oper kredit yang sesuai dengan aturan itu sangat melanggar, dan batasan dalam merenovasi rumah subsidi yang sudah diatur oleh Bank BTN.

3. Berdasarkan analisis penulis dengan meninjau perspektif fiqh muamalah mengenai syarat, prosedur dan penggunaan kepemilikan rumah bersubsidi dalam peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 26 tahun 2016 pada perumahan karya wisata, dalam tinjauan lapangan banyak sekali yang melanggar aturan baik yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah maupun dari Bank BTN, mulai dari nasabah yang mendapatkan KPR Subsidi di Perumahan Karya Wisata yang tidak melengkapi persyaratan dan tidak mengikuti prosedur. Hal inilah yang mengakibatkan pemberian rumah bersubsidi tidak tepat sasaran, yang semestinya di terima oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tapi sebaliknya. Sehingga program pemerintah yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah pada dasarnya tidak terealisasi. Dalam kajian fiqh muamalah ini menimbulkan kezaliman dan kesengsaraan buat masyarakat yang layak untuk mendapatkan KPR Subsidi.

UIN SUSKA RIAU



## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Bagi pihak developer Perumahan Karya Wisata, seharusnya selalu memperhatikan dan menerapkan bagaimana agar kepemilikan perumahan ini dapat diterima oleh mereka yang benar-benar layak mendapatkan KPR Subsidi sesuai dengan persyaratan dari Bank BTN, maupun sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dengan tujuan agar tercapainya visi dan misi perusahaan dan sesuai dengan program pemerintah. Selain itu, pihak Develpoer dan Pihak Bank diharapkan mampu melakukan koordinasi dan pengawasan.
2. Bagi pihak Perusahaan diharapkan mampu memperhatikan kaidah dan syariah dalam bertransaksi, sehingga transaksi atau pun jual beli yang dilakukan tidak bertentangan dengan ajaran Islam, dan menghindari *mafsadat* (merugikan) dan meraih *mashlahat* (manfaat).
3. Bagi para mahasiswa dan masyarakat umum, diharapkan penelitian ini menjadi salah satu informasi dan wawasan ilmu. Dan adanya penelitian ini mampu mendorong adanya penelitian yang lebih baru dan bagus.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU, UNDANG-UNDANG, BROSUR

- Adiwarman A. Karim dan Oni Sahroni, 2015. *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, ( Jakarta : PT Rajagrafindo Persada).
- Arikunto, Suharsimi. 2015. *Prosedur Penelitian Sosial*, (Jakarta: Kencana).
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta).
- A. Mas'adi, Ghufroon. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Rajawali Press).
- Badan Pusat Statistik, Kabupaten Siak Kecamatan Kandis Dalang Angka 2012.
- Brosur dari PT Setia Jaya Berkarya Perumahan Subsidi Karya Wisata.
- Chuzaimah T. Yanggo dan Hafiz Anshary. 2004. *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: Pustaka Firdaus).
- Djakfar, Muhammad. 2007. *Etika Bisnis Dalam Perspektif Islam*, ( Malang: UIN-Malang Press).
- Djamil, Fathurrahman. 2013. *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Djuwaini, Dimayuddin. 2010. *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Formulir Kelengkapan Berkas Persyaratan dari Bank BTN
- H. Hadiwidjaja dan R.A. Rivai Wirasmita, 1991. *Analisis Kredit*, (Bandung, Pionir Jaya).
- Hadji, Sutrisno. 1981. *Metode Research*. (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM).
- Hadiis Wartono dan Abu Chanif, 2000. *Pedoman Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum, Undang-undang Tentang Perumahan dan Permukiman Bab 1 Pasal 1* (Jakarta: BP Media Karya).
- Hojoen, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama).



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Iqbal, Muhammad. 2005. *Asuransi Syariah Dalam Praktik Upaya Menghilangkan Gharar, Maisir, dan Riba*, ( Jakarta: Gema Insani).
- Luis, Suhardi K.. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika).
- M. Amirin, Tatang, 1995. *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), cet. ke-3.
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. ( Jakarta: Kencana).
- Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group).
- Medjib, Abdul. 2013. *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqh*. (Jakarta: Kalam Mulia).
- Muhammad , Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti).
- Muslich, Ahmad Wardi. 2010. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah).
- Mustofa, Imam, 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada).
- M. Ismail Yusanto dan M. Arif Yunus. 2012. *Pengantar Ekonomi Islam*, (Bogor: Al-Azhar Press).
- Nawawi, Ismail. 2012. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia).
- Nawawi, Ismail . 2009. *Ekonomi Islam: Perspektif Teori*. (Surabaya: CV Putra Media Surabaya).
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK).
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 26 Tahun 2016
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2009. *Manajemen Pengkreditan Bank Umum (Teori, Masalah, Kebijakan, dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit)*, (Bandung: Alfabeta)
- Shahab, Quraish, 1991. *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara).
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI-Press).



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. 2011. *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta,tt)
- Suhendi, Hendi. 2007. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: PT Rajagrafindo).
- Suparno, M.. 2003. *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islam)*, Jurnal Al-Mawardi IX Tahun 2003).
- Syah, Hidayat, 2007. *Metode Penelitian*. (Pekanbaru: Fakultas Tarbiyah dan Keguruan Uin Suska).
- Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo).
- UU RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman. 2007. (Jakarta: Visimedia).
- Wardi Muslich, Ahmad,. 2010. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah).

### JURNAL

- Bank BTN, *KPR BTN Subsidi*, di akses pada tanggal 28 Januari 2020, pukul 14.00 WIB.
- Dora Kusumastuti, *Jurnal Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*, Yustisia. Vol. 4 No. 3 September – Desember 2015, hal. 545.
- Eprints Dinus, *Artikel KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, [http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal\\_12358.pdf](http://eprints.dinus.ac.id/12408/1/jurnal_12358.pdf), diunduh Pada tanggal 12 Juni 2019, pukul 20.00 WIB.
- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, *Undang-undang Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016*, [ppdpp.id > peraturan-menteri-pekerjaan-umum-dan-perumahan-rakyat](http://ppdpp.id/peraturan-menteri-pekerjaan-umum-dan-perumahan-rakyat), akses pada tanggal 25 januari 2020, pukul 14.00 WIB.
- Susastawati dan Ahmad Fuad, *Artikel Konssep Kepemilikan dalam Islam Studi*

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani*, 179-Article%20Text-332-1-10-20181106.pdf, di Akses pada tanggal 10 Januari 2020, pukul 14.00 WIB.

Wulan angka sari, Raden Rustam dkk, *Jurnal Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah(KPR) BTN Bersubsidi dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit*, administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id, di akses pada tanggal 28 Januari 2020, pukul 20.00 WIB.

## WAWANCARA

Desi, admin Perumahan Karya Wisata di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, Wawancara, Pada tanggal 25 Januari 2020.

Dahlan Rumapea, Nasabah Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020. Hal yang sama juga disampaikan oleh Jusup Sitepu dan Rana Oktaviani yang sama-sama menyewa rumah dari nasabah yang memiliki rumah tersebut.

James, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

Jasma Pawira Saputra Harahap dan Hendra Ginting, Nasabah Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

Jusup Sitepu, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

Muhammad Adillah Panjaitan, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

Nasrok Sinaga, Pemilik Perumahan Karya Wisata di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, Wawancara, Pada tanggal 20 Mei 2019.

Ridwan Kurniawan, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, 28 Januari 2020.

Rana Oktaviani, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

Sajaya, Nasabah di Perumahan Karya Wisata, Wawancara, Kandis, 28 Januari 2020.

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Data Nasabah Perumahan Karya Wisata dari Bank BTN Cabang Duri

No	Nama Nasabah	Alamat	Pekerjaan
1.	Hakimun Yusuf	Karya Wisata, Blok A, No 01	Karyawan di Bank CIMB Niaga
2.	Suryanto	Karya Wisata, Blok A, No 02	Karyawan Riau Mustika Jaya
3.	Ria Masnita	Karya Wisata, Blok A, No 03	Karyawan Bestprofit
4.	Jasma Pawira Saputra Harahap	Karya Wisata, Blok A, No 04	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
5.	Melda	Karya Wisata, Blok A, No 05	Guru di SMAN 3 Kandis
6.	Ristika Sari	Karya Wisata, Blok A, No 06	Bekerja di Liliyana Jaya Sejati
7.	Sukirno	Karya Wisata, Blok A, No 07	Bekerja di Jasa Bersama
8.	Fazlul Rahman	Karya Wisata, Blok A, No 08	Bekerja di Libo Lestari
9.	Hendrik	Karya Wisata, Blok B, No 03	Bekerja di Jasa Bersama
10.	Safrizal	Karya Wisata, Blok B, No 04	Bekerja di Jasa Bersama
11.	Sanjaya	Karya Wisata, Blok B, No 06	Bekerja di Jasa Bersama
12.	Haris Nurdianto	Karya Wisata, Blok B, No 05	Bekerja di Multi Palma Sejahtera
13.	Ardanial	Karya Wisata, Blok B, No 05	Bekerja di Berlian Mutiara Inti
14.	Binsar Parulian Hutabarat	Karya Wisata, Blok B, No 07	Bekerja di Bengkel Brandan Service
15.	Sari Simbolon	Karya Wisata, Blok B, No 08	Karyawan di Anugrah Tuan Mulya Perkasa
16.	Gurgur Ompusunggu	Karya Wisata, Blok C, No 06	Bekerja di Sumatera Sarana Sekar

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta n

ate I

nic Univ

Sultan Syarif Kasir

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

			Sakti
17.	Marsaulina Sirait	Karya Wisata, Blok C, No 01	Usaha Penjahit
18.	Sappe Haholongan	Karya Wisata, Blok C, No 02	Usaha Dagang Buah
19.	Parsaoran Sitanggamg	Karya Wisata, Blok C, No 04	Karyawan di Anugerah Tuah Mulya Perkasa
20.	Imam Ramadhan	Karya Wisata, Blok C, No 08	Karyawan di Mandiri Anugerah Sarana
21.	Ramaida Haloho	Karya Wisata, Blok C, No 03	Karyawan di Anugerah Tuah Mulya Perkasa
22.	Dedi Purwanto	Karya Wisata, Blok C, No 07	Bekerja di Jaya Bersama
23.	Ahmad Ramadhan Sinurat	Karya Wisata, Blok D, No 01	Bekerja di Perkebunan Perseroan
24.	Jon Rifai	Karya Wisata, Blok D, No 02	Usaha Toge
25.	Destiur Hutabarat	Karya Wisata, Blok D, No 07	Bekerja di Kojero
26.	Agus Riawan	Karya Wisata, Blok D, No 03	Bekerja di Kebun Perseroan
27.	Rudi	Karya Wisata, Blok D, No 04	Wirausaha
28.	Kiki Wahyudi	Karya Wisata, Blok D, No 05	Karyawan di Ivomas Tunggal
29.	Asan	Karya Wisata, Blok D, No 06	Karyawan di Ivomas Tunggal
30.	Gibno Marbun	Karya Wisata, Blok D, No 08	Karyawan di Libo Sawit Perkasa
31.	Suhendra	Karya Wisata, Blok D, No 09	Karyawan di Ivomas Tunggal
32.	Arifin	Karya Wisata, Blok E, No 04	Karyawan di Sinarmas
33.	Elmina Ginting	Karya Wisata, Blok E, No 05	



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta dilindungi undang-undang

34.	Hot Mangasi Sihotang	Karya Wisata, Blok E, No 06	Karyawan di Ivomas Tunggal
35.	Suriani	Karya Wisata, Blok E, No 01	Bekerja di Markus
36.	Hasanopa	Karya Wisata, Blok E, No 02	Bekerja di Mujur Trans
37.	M. Adillah Panjaitan	Karya Wisata, Blok E, No 03	Bekerja di Jasa Bersama
38.	Roni Irwansyah	Karya Wisata, Blok E, No 07	
39.	Aristino	Karya Wisata, Blok E, No 08	Bekerja di Buana Wira Lestari
40.	Manut Suprianto	Karya Wisata, Blok E, No 09	Bekerja di Ang
41.	Maria Akurita G	Karya Wisata, Blok G, No 03	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
42.	Rinta Pasaribu	Karya Wisata, Blok G, No 06	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
43.	Dody Saputra B	Karya Wisata, Blok G, No 08	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
44.	Siswanto	Karya Wisata, Blok G, No 01	Ternak Ayam Potong
45.	Andico Putra Perangin Angin	Karya Wisata, Blok G, No 02	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
46.	Pirmansyah Barus	Karya Wisata, Blok G, No 04	Bekerja di Klinik Kasih Ibu
47.	Barma Juwita Barus	Karya Wisata, Blok G, No 07	Bekerja di Klinik Kasih Ibu

Islamic University of Sultan Syarif Kasim

UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Undang-undang PERMENPUPR Nomor 26 Tahun 2016**



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**

**REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 26/PRT/M/2016**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 21/PRT/M/2016 TENTANG KEMUDAHAN**

**DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT**

**BERPENGHASILAN RENDAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK**

**INDONESIA**

Melimbang :

**UIN SUSKA RIAU**





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. bahwa dalam upaya lebih memberikan kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, perlu dilakukan perubahan terhadap persyaratan kredit pemilikan rumah bersubsidi;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
2. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 881);
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);

### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 21/PRT/M/2016 TENTANG KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH.

### Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 10 diantara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan dua ayat, yakni ayat (4a) dan (4b) sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

### Pasal 10

- 1) Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. memiliki KTP;
  - b. tidak memiliki rumah;



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah;
  - d. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - e. memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan; dan
  - f. memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) yang dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan.
- 2) Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
  - 3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dikecualikan untuk PNS/TNI/POLRI yang pindah domisili karena kepentingan dinas.
  - 4) Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku hanya untuk satu kali.
  - (4a) Dalam hal kelompok sasaran penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

persyaratan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e.

(4b) SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e disyaratkan bagi kelompok sasaran yang memiliki NPWP lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan yang memiliki NPWP kurang dari 1 (satu) tahun harus menyerahkan SPT tahunan PPh Orang Pribadi pada tahun berikutnya kepada Bank Pelaksana.

- 5) Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR Bersubsidi dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR Bersubsidi dilaksanakan oleh Bank Pelaksana.
- 6) MBR yang berpenghasilan tetap yang bekerja di sektor informal dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Bersubsidi kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.

2. Ketentuan Pasal 25 ayat (4) diubah, diantara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4a) dan ayat (6) dihapus sehingga Pasal 25 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- 1) Bank Pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera secara legal formal.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1);
  - b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera; dan
  - c. pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.
- 3) Fisik bangunan rumah dan prasarana dan sarana, serta utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c telah siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
  - a. atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
  - b. terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
  - c. utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
  - d. jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
  - e. saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- 4) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d belum terpenuhi, Bank Pelaksana dapat melaksanakan perjanjian KPR Sejahtera apabila telah memenuhi persyaratan:



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. pelaku pembangunan menyerahkan bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN;
- b. dihapus;
  - b1. jalan lingkungan paling sedikit telah dilakukan perkerasan badan jalan dan berfungsi;
  - b2. ada pernyataan dari pelaku pembangunan bahwa:
    1. bersedia menyelesaikan jalan lingkungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perjanjian kredit/akad pembiayaan KPR Sejahtera; dan
    2. bersedia menyerahkan jaminan kepada Bank Pelaksana berupa dana yang ditahan paling sedikit 2 (dua) kali nilai jalan lingkungan yang belum terselesaikan berdasarkan penilaian (*appraisal*) Bank Pelaksana.
  - b3. ada surat pernyataan dari calon debitur/nasabah menerima kondisi jalan lingkungan dan/atau listrik sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b1.

(4a) Dalam hal pelaku pembangunan belum menyelesaikan jalan lingkungan sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b2, maka Bank Pelaksana:





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. menunjuk badan usaha jasa konstruksi untuk menyelesaikan jalan lingkungan paling lambat 1 (satu) bulan dengan menggunakan dana jaminan pelaku pembangunan; atau
- b. menyerahkan dana jaminan pelaku pembangunan kepada debitur atau nasabah untuk menyelesaikan jalan lingkungan.

5) Bank Pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat pernyataan verifikasi.

6) Dihapus.

3. Ketentuan Pasal 38 ayat (4) diubah, diantara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4a) dan ayat (6) dihapus sehingga Pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 38**

- 1) Bank Pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR SSB atau KPR SSM secara legal formal.
- 2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);
  - b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR SSB atau KPR SSM; dan



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.
- 3) Fisik bangunan rumah dan prasarana dan sarana, serta utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c telah siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
  - a. atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
  - b. terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
  - c. utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
  - d. jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi;
  - e. saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- 4) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d belum terpenuhi, Bank Pelaksana dapat melaksanakan perjanjian KPR SSB atau KPR SSM apabila telah memenuhi persyaratan:
  - a. pelaku pembangunan menyerahkan bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN
  - b. dihapus.
    - b1. jalan lingkungan paling sedikit telah dilakukan perkerasan badan jalan dan berfungsi;
    - b2. ada pernyataan dari pelaku pembangunan bahwa:

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) bersedia menyelesaikan jalan lingkungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perjanjian kredit/akad pembiayaan KPR SSB atau KPR SSM; dan
  - 2) bersedia menyerahkan jaminan kepada Bank Pelaksana berupa dana yang ditahan paling sedikit 2 (dua) kali nilai jalan lingkungan yang belum terselesaikan berdasarkan penilaian (appraisal) Bank Pelaksana.
  - b3. ada surat pernyataan dari calon debitur/nasabah menerima kondisi jalan lingkungan dan/atau listrik sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b1.
- (4a) Dalam hal pelaku pembangunan belum menyelesaikan jalan lingkungan sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b2, maka Bank Pelaksana:
- a. menunjuk badan usaha jasa konstruksi untuk menyelesaikan jalan lingkungan paling lambat 1 (satu) bulan dengan menggunakan dana jaminan pelaku pembangunan; atau
  - b. menyerahkan dana jaminan pelaku pembangunan kepada debitur atau nasabah untuk menyelesaikan jalan lingkungan.
- 5) Bank Pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat pernyataan verifikasi.
- 6) Dihapus.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Ketentuan Pasal 53 ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a) sehingga Pasal 53 berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 53**

- 1) Bank Pelaksana wajib menghentikan KPR Bersubsidi dalam hal:
  - a. Kelompok sasaran penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf g atau Pasal 37 ayat (1) huruf g yang diketahui kemudian tidak benar dan/atau tidak dilaksanakan; dan/atau
  - b. Kelompok sasaran penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2);
- 2) Bank Pelaksana wajib mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (2a) Dalam hal kelompok sasaran penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf a dan/atau huruf b, kelompok sasaran wajib membayar pajak pertambahan nilai (PPN) terutang sesuai peraturan perundang-undangan.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Ketentuan Pasal 54 ayat (1) diubah, ayat (1) huruf e dihapus, dan diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (1a), ayat (1b) sehingga Pasal 54 berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 54**

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan oleh Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) terdiri dari: .
  - a. sisa pokok dana FLPP;
  - b. manfaat dana FLPP;
  - c. subsidi bunga kredit perumahan; dan/atau
  - d. subsidi bantuan uang muka perumahan.
  - e. dihapus.
- (1a) Pengembalian sisa pokok dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a oleh Bank Pelaksana paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak penghentian KPR Sejahtera.
- (1b) Pengembalian manfaat dana FLPP, subsidi bunga kredit perumahan, dan subsidi bantuan uang muka perumahan oleh Bank Pelaksana paling lambat 1 (satu) bulan sejak penghentian KPR Bersubsidi.
- 2) Manfaat dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dari:



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. sejumlah dana yang merupakan selisih antara dana yang dihitung berdasarkan bunga pasar dengan dana yang dihitung berdasarkan bunga/margin/sewa KPR Sejahtera;
- b. dana sebagaimana dimaksud pada huruf a dihitung sejak KPR Sejahtera dibayarkan kepada Bank Pelaksana sampai dengan penghentian KPR Sejahtera;
- c. bunga pasar sebagaimana dimaksud pada huruf a merupakan suku bunga Bank Pelaksana pada saat akad.

3) Contoh perhitungan manfaat dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam perjanjian kerjasama operasional.

6. Diantara Pasal 73 dan Pasal 74 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 73A sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 73 A**

Pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini diberlakukan 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak Peraturan Menteri ini diundangkan.

**Pasal II**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 14 Juli 2016





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu mass
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK  
INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Dibandangkan di Jakarta

pada tanggal 15 Juli 2016

DIREKTUR JENDERAL PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

REPUBLIK INDONESIA,

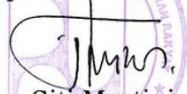
ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 1034

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT

Kepala Biro Hukum,

  
Siti Martini

NIP. 195803311984122001

SUSKA RIAU

## Formulir dari Bank BTN

### Checlist Kelengkapan Dokumen Pengajuan KPR Bersubsidi Thun 2018

Bank BTN			Ada	Tidak
Dokumen Pemohon	<b>A</b>	<b>Dokumen Pemohon</b>		
	1.	Formulir aplikasi permohonan kredit		
	2.	Pas foto terbaru pemohon dan pasangan		
	3.	Copy Kartu tanda penduduk (KTP) pemohon dan pasangan (apabila telah menikah)		
	4.	Copy kartu keluarga		
	5.	Copy Surat Nikah/ cerai (jika telah menikah atau cerai)		
	6.	Copy rekening koran tabungan 3 bulan terakhir		
	7.	Copy nomor pokok wajib pajak (NPWP)		
	8.	Copy Surat pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi (bagi debitur dengan NPWP lebih dari 1 tahun		
	9.	Surat pernyataan penyerahan SPT (debitur dengan NPWP dibawa 1 tahun		
	10.	Surat keterangan bekerja dari instansi atau surat keterangan usaha (SKU) dari kelurahan		
	11.	Surat keterangan domisili dari desa/kelurahan setempat dalam hal kelompok sasaran tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP		
	<b>B</b>	<b>Dokumen Penghasilan</b>		
	1.	Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai secukupnya dan diketahui oleh pimpinan instansi		

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2.	Surat Keterangan penghasilan dari instansi tempat bekerja/slip gaji untuk masyarakat berpenghasilan tetap		
<b>C</b>	<b>Dokumen Khusus Pemohon Wiraswasta/ pekerja mandiri</b>		
1.	Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai secukupnya dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap		
2.	Copy SIUP, TDP (wiraswasta apabila ada)		
3.	Copy akta pendirian dan pengesahan (wiraswasta bila ada)		
4.	Copy data keuangan (wiraswasta bila ada)		
5.	Copy izin praktik dari instansi/ asosiasi profesi (professional)		
<b>Dokumen Pernyataan</b>	<b>D Surat pernyataan Debitur</b>		
1.	Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja atau kepala desa/ lurah tempat KPT diterbitkan		
2.	Berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran		
3.	Membeli rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam keputusan menteri		
4.	Akan menghuni rumah sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima		





© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5.	Tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun		
6.	Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah pemilikan rumah dari Perumahan.		
7.	Surat permohonan mendapatkan KPR Sejahtera		
8.	Surat Pernyataan Penyerahan Data		
9.	Pernyataan kelompok sasaran		
<b>E</b>	<b>Dokumen Permohonan SBUM</b>		
1.	Surat Permohonan SBUM		
2.	Surat Pengakuan Kekurangan Bayar uang muka		
3.	<i>Standing Instruction</i> (SI)		
<b>Dokumen Akad</b>	<b>F Surat Pemesanan Rumah (SPR)</b>		
<b>G</b>	<b>LEMBAR PENILAIAN KELAYAKAN RUMAH</b>		
<b>H</b>	<b>Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah Sejahtera tapak/ satuan rumah sejahtera susun</b>		
<b>I</b>	<b>Surat pernyataan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan</b>		
<b>J</b>	<b>Surat pernyataan penyelesaian prasarana, sarana, dan utilitas perumahan</b>		
<b>K</b>	<b>Foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR BTN Subsidi</b>		
<b>L</b>	<b>Foto dokumentasi stiker atau plat KPR BTN Bersubsidi telah terpasang</b>		
<b>M</b>	<b>Lampiran 1: Surat pernyataan tanggung jawab terhadap kualitas bangunan oleh pengembang (untuk rumah stock tahun 2017)</b>		
<b>N</b>	<b>Lampiran 2A Hasil Verifikasi Rumah dan PSU</b>		



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

	oleh Bank BTN		
<b>O</b>	Lampiran 3: Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung oleh pengembang (untuk rumah stock tahun 2018)		
<b>P</b>	Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA)		
<b>Q</b>	Fotocopi Buku Tabungan BTN Batara		
<b>R</b>	Denah Tempat Tinggal dan Denah Tempat Usaha/ Tempat Bekerja		

Data dan dokumen telah terisi dan lengkap serta telah diperiksa sesuai ketentuan  
Petugas Loan Service

(.....)

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

## PEDOMAN WAWANCARA

### I. Identitas Responden

Nama :  
 Alamat :  
 Jenis Kelamin :  
 Umur :  
 Status :  
 Jumlah Anggota Keluarga :  
 Pendidikan Terakhir :  
 Pekerjaan :  
 Penghasilan :

### II. Daftar Pertanyaan

1. Apa Jenis dan Tipe Rumah Anda ?  
 .....  
 .....
2. Kapan Anda Membeli Rumah ini ?  
 .....  
 .....
3. Apakah anda mengetahui semua persyaratan untuk KPR Subsidi di Perumahan Karya Wisata dan haruskah semua persyaratan terpenuhi?  
 .....  
 .....

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu mass
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

4. Berapakah tempo waktu yang anda ambil dalam pengajuan KPR Subsidi di Perumahan Karya Wisata ?  
.....  
.....
5. Apakah anda mengikuti semua alur prosedur sebagai nasabah KPR Subsidi di Perumahan Karya Wisata ?  
.....  
.....
6. Apakah rumah subsidi di perumahan karya wisata wajib ditempati, bolehkan disewakan kepada orang lain ?  
.....  
.....
7. Bagaimana Status kepemilikan rumah anda, apakah oper kredit, lelang, atau sudah kredit dari awal ?  
.....  
.....
8. Apakah Rumah di Perumahan Karya Wisata boleh di Renovasi, adakah batasan waktu tertentu boleh atau tidaknya di renovasi ?  
.....  
.....
9. Berapa denda yang dikeluarkan jika telat bayar kredit rumah dan batas waktu dikenakan denda ?  
.....  
.....
10. Jika melakukan pelanggaran yang sudah ditetapkan oleh pihak Developer, adakah sanksinya ?  
.....  
.....



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

**© Hak cipta milik UIN Suska Riau**

**State Islamic University of Sultan Syarif Kasim**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

11. Berapakah Ansuran yang harus anda bayar tiap bulannya ?  
.....  
.....
12. Bagaimana tingkat bunga yang dibebankan kepada anda setiap bulannya ?  
.....  
.....
13. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menempati rumah setelah akad ?  
.....  
.....
14. Jika tidak sanggup untuk melanjutkan Kredit Rumah, bagaimana solusinya ?  
.....  
.....
15. Berikan saran ataupun kritikan anda terhadap KPR Subsidi di Perumahan Karya Wisata ?  
.....  
.....

UIN SUSKA RIAU

TERIMA KASIH

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### Dokumentasi



Gambar 01 : Wawancara dengan salah satu Pihak Developer yakni kak Desi, beliau bertugas sebagai admin pada perumahan karya wisata, tanggal: 25 Januari 2020, lokasi : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.



Gambar 02 : Wawancara dengan salah satu Pihak Developer yakni kak Desi, beliau bertugas sebagai admin pada perumahan karya wisata dan Direksi dari Perusahaan yakni bapak Mulyatno Sinaga, tanggal : 25 Januari 2020, lokasi : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 03 : Keadaan Rumah di Perumahan Karya Wisata dengan Type Rumah 36/120 dan di depan disediakan bak tempat pembakaran sampah, tanggal: 26 Januari 2020, lokasi: Perumahan karya wisata, Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.



Gambar 04 : Keadaan Jalan di Perumahan Karya Wisata yang sampai saat ini belum di aspal, tanggal: 26 januari 2020, lokasi: Perumahan karya wisata, Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 05 : Proses Wawancara dan pengisian Pedoman wawancara kepada setiap responden yang menempati rumah di perumahan karya wisata, tanggal : 25 Januari 2020, lokasi : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.



Gambar 06 : Wawancara dengan Pemilik rumah di perumahan karya wisata, tanggal : 25 Januari 2020, lokasi : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.





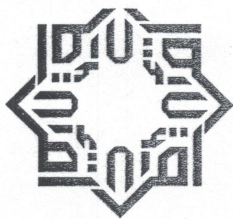
#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 07 : Ini adalah salah satu rumah di perumahan karya wisata yang langsung menyatukan 4 rumah sekaligus yakni 2 rumah di depan dan 2 rumah lagi di belakang, dan ini jelas-jelas sangat melanggar aturan KPR Subsidi yang ada, tanggal : 25 Januari 2020, lokasi : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.





UIN SUSKA RIAU

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052

Web. [www.fasih.uin-suska.ac.id](http://www.fasih.uin-suska.ac.id) Email : [fasih@uin-suska.ac.id](mailto:fasih@uin-suska.ac.id)

Nomor : Un.04/F.I/PP.01.1/8090/2019  
Sifat : Penting  
Lamp. : -  
Hal : *Pembimbing Skripsi*

Pekanbaru, 09 Oktober 2019

Kepada  
Yth. Dr. H. Johari, M.Ag  
Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sultan Syarif Kasim Riau  
Pekanbaru

*Assalamu 'alaikum warhmatullahi wabarakatuh*

Bersama ini kami minta kesediaan Saudara untuk membimbing mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dalam menyusun Skripsi :

Nama : UTARI NELVIANDI

NIM : 11622201066

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) S1

Kepada Saudara diharapkan membimbing metodologi dan materi skripsi. Sebagai bahannya kami kirimkan proposal penelitian dimaksud dengan judul : "Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah"

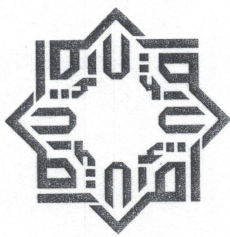
Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I

Dr. Drs. Heri Sunandar, Mcl  
NIP. 19660803 199303 1 004

Tembusan:  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون  
FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Nomor : Un.04/F.I/PP.00.9/513/2020  
Sifat : Biasa  
Lamp. : 1 (Satu) Proposal  
Hal : **Mohon Izin Riset**

Pekanbaru, 21 Januari 2020

Kepada  
Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP  
Provinsi Riau

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama : UTARI NELVIANDI  
NIM : 11622201066  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) S1  
Semester : VIII (Delapan)  
Lokasi : Perumahan Karya Wisata Desa Kandis Kecamatan Kandis  
Kabupaten Siak

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul  
:Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan  
Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai  
tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan  
memberikan izin guna terlaksana riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.

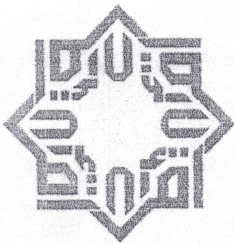
a.n. Rektor  
Dekan



Dr. Drs. H. Hajar., M.Ag  
NIP. 19580712 198603 1 005

Tembusan :  
Rektor UIN Suska Riau





UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO.Box. 1004 Telp. 0761-561645  
Fax. 0761-562052 Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail: rektor@uin-suska.ac.id

**PENGESAHAN PERBAIKAN SEMINAR PROPOSAL  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU**

Proposal dengan judul, **KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN  
MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26  
TAHUN 2016 PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**, ditulis oleh saudara :

Nama : UTARI NELVIANDI  
NIM : 11622201066  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Diseminarkan pada :

Hari / Tanggal : RABU, 02 OKTOBER 2019  
Narasumber : Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag.

Telah diperbaiki sesuai dengan saran narasumber seminar proposal mahasiswa  
Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim.

Kepala Bagian Tata Usaha  
Fakultas Syariah dan Hukum

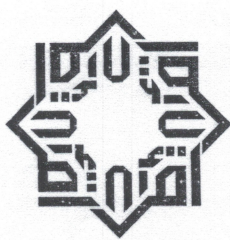
Erni, S.Sos, MM  
NIP. 19680226 199103 2 002

Pekanbaru, 08 Oktober 2019

Narasumber

Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag.  
NIP. 195807121986031005





UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. [www.fasih.uin-suska.ac.id](http://www.fasih.uin-suska.ac.id) Email : [fasih@uin-suska.ac.id](mailto:fasih@uin-suska.ac.id)

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : Un.04/F.I/PP.01.1/9214/2019

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau dengan ini  
menerangkan bahwa :

Nama : UTARI NELVIANDI  
NIM : 11622201066  
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

Telah Lulus :

**UJIAN KOMPREHENSIF**

Yang diselenggarakan pada tanggal : **21 OKTOBER 2019**

Demikianlah Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Pekanbaru, 18 November 2019

Dekan,



DR. Drs. H. Hajar, M.Ag

NIP. 195807121986031005





## PEMERINTAH PROVINSI RIAU

### DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau

Jl. Jend. Sudirman No. 460 Teip (0761) 39064 Fax (0761) 39117 P E K A N B A R U

Email : [dpmptsp@riau.go.id](mailto:dpmptsp@riau.go.id)

## REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISSET/30178

### T E N T A N G

### PELAKSANAAN KEGIATAN RISSET/PRA RISSET

### DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau setelah membaca Surat Permohonan Riset dari **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : Un.04/F.I/PP.00.9/513/2020 Tanggal 21 Januari 2020**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada

1. Nama : **UTARI NELVIANDI**

2. NIM / KTP : **11622201066**

3. Program Studi : **HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)**

4. Jenjang : **S1**

5. Alamat : **PEKANBARU**

6. Judul Penelitian : **KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016 PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI DI PERUMAHAN KARYA WISATA, DESA KANDIS, KECAMATAN KANDIS, KABUPATEN SIAK)**

7. Lokasi Penelitian : **PERUMAHAN KARYA WISATA, DESA KANDIS, KECAMATAN KANDIS, KABUPATEN SIAK**

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di Pekanbaru  
Pada Tanggal 27 Januari 2020



Disandatangani Secara Elektronik Melalui  
Sistem Informasi Manajemen Pelayanan (SIMPEL)

DINAS PENANAMAN MODAL DAN  
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
PROVINSI RIAU

### Tembusan :

### Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. Bupati Siak
- Up. Kaban Kesbangpol dan Linmas di Siak Sri Indrapura
3. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
4. Yang Bersangkutan

**TIDAK DIPUNGUT BIAYA (GRATIS)**



1.04.02.01







# PEMERINTAH KABUPATEN SIAK

## KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jl. Panglima Ghimban/Rumah Dinas Jabatan Blok. II

**SIAK SRI INDRAPURA**

Nomor : 070/Kesbangpol/37  
Lampiran :  
Prihal : **Rekomendasi Riset**

Kepada Yth:  
Camat Kandis

di -  
Tempat

Memenuhi maksud surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau Nomor: 503/DPMPSTP/NON IZIN-RISET/30178 Tanggal 21 Januari 2020 tentang perihal tersebut diatas, maka kami memberikan Rekomendasi Penelitian kepada Saudara;

Nama : **UTARI NELVIANDI**  
NIM : 11622201066  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (MUAMALAH)  
Jenjang : S1  
Judul Penelitian : **Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqih Muamalah (Studi di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.**

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan Penelitian dan pengumpulan data ini ;
- Pelaksanaan Kegiatan Penelitian ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal Rekomendasi ini dibuat;
- Menyerahkan 1 (satu) eksemplar hasil Penelitian yang telah dilaksanakan kepada Kantor Kesbang dan Politik Kabupaten Siak dan Instansi yang bersangkutan.

Demikian Rekomendasi ini di berikan, agar digunakan sebagaimana mestinya, dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Penelitian ini dan diucapkan terima kasih.

Dikeluarkan di : Siak Sri Indrapura  
Pada tanggal : 10 Februari 2020

a.n. **KEPALA KANTOR KESATUAN BANGSA  
DAN POLITIK KABUPATEN SIAK**  
Kasi Kesatuan Bangsa

  
**AWALUDDIN, SE**  
NIP. 19771213 201102 1 001

**Tembusan disampaikan kepada Yth :**

- Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
- Camat Kandis
- Yang Bersangkutan





# PEMERINTAH KABUPATEN SIAK KECAMATAN KANDIS

Jl. Abdi Praja Km. 76 Kel. Telaga Sam Sam Telp. ( 0764 ) 320922

Kode Pos 28686

## SURAT KETERANGAN

Nomor:070/Kec.Kandis-Um/182

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NURFA OCTOLITA, SE  
NIP : 19801030 200312 2 003  
Jabatan : SEKRETARIS KECAMATAN KANDIS

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : UTARI NELVIANDI  
No. Mahasiswa : 11622201066  
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah (MUAMALAH)  
Jenjang : S1  
Universitas : UIN Suska Riau Pekanbaru  
Judul Penelitian : "Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri  
Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun  
2016 Persfektif Fiqih Muamalah (Studi di Perumahan Karya  
Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak"

Benar nama tersebut diatas telah melakukan riset/pengumpulan data/penelitian di  
Desa Kandis, Kecamatan Kandis Kabupaten Siak untuk keperluan penulisan Karya  
Ilmiah / Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan di: Kandis  
Pada Tanggal : 02 April 2020

an. CAMAT KANDIS  
Sekretaris Kecamatan  
  
NURFA OCTOLITA, SE  
PENATA TK.I  
NIP. 19801030 200312 2 003

**Tembusan disampaikan kepada Yth:**

1. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
1. Penghulu Kampung Kandis di Kandis
2. Yang bersangkutan



**PEMERINTAH KABUPATEN SIAK  
KECAMATAN KANDIS  
KAMPUNG KANDIS**

Jln. Lintas Pekanbaru- Duri Km.90 email [kampung\\_kandis@yahoo.co.id](mailto:kampung_kandis@yahoo.co.id)

Kode Pos 28686

**SURAT KETERANGAN**  
**NOMOR : 140/PEM/KDS/007/2020**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ABDUL SANI PURBA**  
Jabatan : **PENGHULU**  
Alamat : **Kampung Kandis**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **UTARI NELVIANDI**  
No.Mahasiswa : **11622201066**  
Program studi : **Hukum Ekonomi Syariah (MUAMALAH)**  
Jenjang : **S1**  
Asal Universitas : **UIN Suska Riau Pekanbaru**

Nama tersebut diatas benar telah melakukan riset/pengumpulan data/penelitian dengan judul **"Kepemilikan Rumah bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqih Muamalah (Studi di Perumahan Karya Wisata di Desa Kandis Kecamatan Kandis Kabupaten Siak"** yang terletak di Dusun Takolu RT.02 RK.03 Kampung Kandis.

Demikianlah surat keterangan ini kami perbuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan seperlunya.



### **SURAT KETERANGAN SELESAI MENELITI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Syahril  
Umur : 38 Tahun  
Pekerjaan / Jabatan : Wiraswasta / Direktur  
No HP : 082285347121  
Alamat : Dusun Takolu, RT/RW 003/003, Desa Kandis, Kec.  
Kandis, Kab. Siak

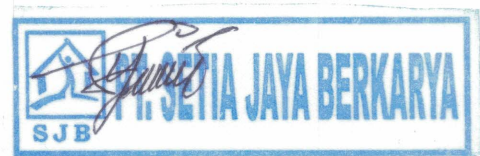
Dengan ini menyatakan bahwa Penelitian yang dilakukan oleh Utari Nelviandi yang berjudul : “KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DALAM PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 26 TAHUN 2016 PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI DI PERUMAHAN KARYA WISATA, DESA KANDIS, KEC. KANDIS, KAB. SIAK)”, benar telah selesai meneliti /melaksanakan riset pada :

Tempat Penelitian : Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kec. Kandis  
Kab. Siak.  
Waktu Penelitian : 31 Oktober 2019 – 31 Januari 2020

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan / kesalahan terhadap pernyataan saya ini, maka akan ditinjau kembali sebagaimana semestinya.

Pekanbaru, 10 Februari 2020

Yang menyatakan



Syahril



## SURAT PERNYATAAN SELESAI MENELITI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Utari Nelviandi  
NIM : 11622201066  
Tempat / Tanggal Lahir : Pekanbaru / 05 November 1997  
Program Studi / Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Semester : VIII  
No HP : 081365601608  
Alamat : Perumahan Paradise Garden Regency, RT 02/RW01,  
Dusun III Desa Rimbo Panjang, Kec. Tambang, Kab.  
Kampar.

Dengan ini menyatakan bahwa, saya benar telah selesai meneliti / melaksanakan riset pada :

**Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016.**

Nama Tempat Penelitian : Perumahan Karya Wisata  
Alamat : Jl. Lintas Pekanbaru-Duri Km. 86 Simpang Pipa,  
Desa Kandis, Kec. Kandis, Kab. Siak.  
Judul Penelitian : Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan  
Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Nomor 26 Tahun 2016 (Studi di Perumahan Karya  
Wisata, Desa Kandis, Kec. Kandis, Kab. Siak)  
Waktu Penelitian : 31 Oktober 2019 – 31 Januari 2020

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari saya terbukti melakukan pembohongan / penipuan terhadap pernyataan saya ini, maka saya siap menerima segala resiko.

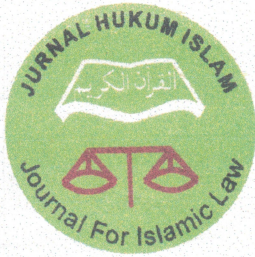
Pekanbaru, 10 Februari 2020

Yang menyatakan



Utari Nelviandi

NIM : 11622201066



# JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

## Journal For Islamic Law

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. [admin@jurnalhukumislam.com](mailto:admin@jurnalhukumislam.com)

HP. 081275158167 – 085213573669

### SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : UTARI NELVIANDI

NIM : 11622201066

Program Studi: HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

Judul : *Kepemilikan Rumah Bersubsidi Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak)*

Pembimbing : Dr. H. Johari, M.Ag

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 04 Mei 2020

- Pimpinan Redaksi



M. Alpi Syahrin, SH., MH., CPL

NIK. 198804302019031010



## RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama **UTARI NELVIANDI** yang lahir pada tanggal 05 November 1997 di Kota Pekanbaru Provinsi Riau. Penulis merupakan anak kedua dari 4 bersaudara dari Ayah yang bernama Hamdi. S dan Ibu yang bernama Nelvia.

Adapun riwayat pendidikan formal yang telah penulis tempuh adalah sebagai berikut: tamat pendidikan Sekolah Dasar Negeri (SDN) 004 Minas Jaya pada tahun 2004-2010, Melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 3 Minas pada tahun 2010-2013, kemudian penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Minas pada tahun 2013-2016, setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau di Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) pada tahun 2016-2020.

Selama perkuliahan penulis aktif mengikut berbagai organisasi, baik organisasi Internal dan Eksternal. Adapun Organisasi Internal yang pernah penulis ikuti diantaranya: Pengurus Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2016-2017, Pengurus Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) UIN SUSKA Riau pada tahun 2018-2019, Ketua Senat Mahasiswa (SEMA) Fakultas Syariah dan Hukum pada tahun 2019-2020. Sedangkan Organisasi Eksternal yang penulis ikuti diantaranya: Ketua Korps PMII Putri (KOPRI) Rayon Syariah dan Hukum pada tahun 2017-2018, Sekjend Korps PMII Putri (KOPRI) Komisariat UIN SUSKA Riau pada tahun 2018-2019 dan Pengurus Garuda KPPRI Provinsi Riau.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





Selain itu, penulis juga merupakan penerima Beasiswa Cendekia Baznas Pusat dari semester 4-8.

Penulis juga telah melaksanakan magang (PKL) di Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Riau pada bulan Juli-Agustus tahun 2018 dan juga telah melaksanakan pengabdian masyarakat (KKN) di Desa Sam-sam, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak pada tahun 2019.

Penulis melakukan penelitian pada 31 Oktober 2019-31 Januari 2020 dengan judul **Kepemilikan Rumah Bersubsidi dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 Perspektif Fiqh Muamalah (Studi di Perumahan Karya Wisata, Desa Kandis, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak)**” di bawah bimbingan **Bapak Dr. H. Johari, M.Ag**, pada tanggal 27 April 2020 penulis dimunaqasyahkan dalam siding ujian sarjana (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) pada Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH). Semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi penulis dan para pembaca pada umumnya. Aamiin ya rabbal’alamin.....

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.